

Gezondheid als leidend motief voor gebiedsontwikkeling?

Een exploratief onderzoek naar de bereidheid om te investeren in gezondheid bij stedelijke gebiedsontwikkeling



Bram Daamen
Studentnummer: 671190

Samenvatting

Gezondheid is een thema dat steeds vaker terugkomt in gebiedsontwikkelingsopgaven. Enerzijds ingegeven vanuit een steeds groter wordend besef van de gevolgen van mondiale vraagstukken zoals klimaatverandering en het beleid en de regelgeving die opgesteld is om hier mee om te gaan. Zo werken de Sustainable Development Goals (SDG's) door in Europese en landelijke wet- en regelgeving. Anderzijds spelen sociaaleconomische overwegingen door de problematiek van de vergrijzing, stijgende zorgkosten door veranderende leefstijl en tekorten aan (zorg)personeel een rol. Het integreren van gezondheidsdoelstellingen in gebiedsontwikkeling kost geld. In de uitvoeringspraktijk staan de financiën van gebiedsontwikkelingen echter nu al onder druk (o.a. Heurkens e.a., 2020; Verdaas e.a., 2022; van Lieshout et al., 2023; IBO Woningbouw en grond, 2024), dus is het de vraag wie er bereid is te betalen voor een gezonde(re) leefomgeving. In hoeverre leiden gezondheidsdoelstellingen voor de leefomgeving tot een grotere investeringsbereidheid van partijen in gebiedsontwikkeling?

Om deze vraag te beantwoorden is op basis van de theorie een theoretisch analysemodel voor gezonde gebiedsontwikkeling samengesteld, met hierin de belangrijkste gezondheidsdeterminanten en investeringsmotieven. Vervolgens is een meervoudige casestudie uitgevoerd en zijn expertinterviews gehouden om dit model empirisch te toetsen.

In dit onderzoek worden daarbij vijf belangrijke gezondheidsdeterminanten geïdentificeerd waarop maatregelen genomen kunnen worden in gebiedsontwikkeling die bijdragen aan gezondheidswinst, te weten:

- 1) Nabijheid van beleefbaar en toegankelijk kwalitatief groen
- 2) Actieve mobiliteit, zoals lopen, fietsen (niet elektrisch) en openbaar vervoer
- 3) Stedelijke concentratie en functiemenging (gemengd ruimtegebruik)
- 4) Bevorderen van sociale cohesie en interactie
- 5) Voorkomen van geluidsoverlast en creëren van rustige plekken

Tevens worden diverse investeringsmotieven gevonden om te investeren in gezondheid-bevorderende maatregelen bij gebiedsontwikkeling. Hoewel de investeringsbereidheid van partijen in gezondheid-bevorderende maatregelen voor het grootste gedeelte blijkt te bestaan uit financieel-economische investeringsmotieven, blijken hiernaast ook juridische als sociaal-maatschappelijke motieven van belang. Gezondheidsdoelstellingen voor de leefomgeving lijken daarmee de investeringsbereidheid van partijen in gebiedsontwikkeling te kunnen vergroten, waarbij voornamelijk de ESG-regelgeving zorgt voor extra investeringsruimte op de kapitaalmarkt.

Echter worden diverse beperkingen gevonden waardoor het investeren in gezondheid wordt bemoeilijkt en in de praktijk voornamelijk de ontwikkelaar en de gemeente in gezondheid-maatregelen investeren. De belangrijkste constatering is dat er gebrek is aan bewijsvoering voor het effect van deze maatregelen waardoor deze niet financieel gewaardeerd kunnen worden in de businesscase. Er blijkt nog geen eenduidige methode voor de operationalisering van gezondheid-bevorderende maatregelen binnen gebiedsontwikkeling vanwege het verschil in gebiedsspecifieke situaties, het ontbreken van een uniforme integrale rekenmethode voor het meenemen van gezondheid in de businesscase en het ontbreken van regelgeving waardoor de waarderingssystematiek van vastgoed nog niet is toegerust op het meenemen van toekomstwaarde. Ook land een deel van de gezondheidsbaten bij partijen buiten de ontwikkeling.

Er wordt dan ook gepleit voor meer onderzoek om de effecten van gezondheid-bevorderende maatregelen aan te tonen. Naar de toekomst toe is de verwachting dat de investeringsbereidheid van partijen hierdoor zal toenemen en er meer kapitaal beschikbaar komt voor het realiseren van een gezonde leefomgeving.

Inhoudsopgave

Samenvatting.....	2
1. De gezonde leefomgeving centraal.....	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Doelstelling van het onderzoek.....	10
1.3 Relevantie	12
1.4 Onderzoeksmethoden	12
1.5 Motivatie	14
1.6 Leeswijzer	15
Literatuuronderzoek.....	16
2. Gezondheid in gebiedsontwikkeling	17
2.1 Het begrip gezondheid nader verkend	17
Gezondheidsdeterminanten en de fysieke leefomgeving nader verkend	18
Gezondheidsdeterminanten voor een gezonde leefomgeving.....	19
Nader onderzoek in Nederland	24
2.2 Operationalisering van gezondheid in de businesscase van gebiedsontwikkeling	26
Partijen en de waardeketen van gebiedsontwikkeling.....	28
Instrumenten en handvatten voor de praktijk.....	29
2.3 Conclusie	31
3. De gezonde leefomgeving als investeringsopgave.....	33
3.1 Transitie in het economisch denken, gezondheid als gemeenschappelijk goed	34
De beperkingen van de neoklassieke economische theorie.....	34
Naar een economie voor de ‘common good’	35
3.2 De investeringsmotieven uit de theorie over duurzaam financieren & investeren	36
Investeringsmotieven	37
3.3 Conclusie	40
4. Theoretische integratie, naar een analysemodel voor investeren in gezonde gebiedsontwikkeling.....	42
Empirisch onderzoek.....	44
5. Methodologie.....	45
5.1 Casestudies	45
5.2 Expert interviews.....	46
6. Casestudies.....	49
6.1 Kadegebied-Zuid Eindhoven	50

Analyse	56
6.2 Merwede Utrecht	59
Analyse	68
6.3 Aanvullende quickscan gebiedsontwikkelingen	71
Emmasingelkwadrant Eindhoven	71
Bajeskwartier Amsterdam	73
Amstel III Amsterdam - Bullewijk.....	74
Cartesius Utrecht.....	76
Veilingterrein Venlo	78
Spoorzone Tilburg	80
6.4 Resultaten	83
7. Interviews	87
7.1 Overzicht belangrijkste bevindingen	88
7.2 Bevinding 1: De gezonde leefomgeving speelt slechts een rol bij een deel van de betrokken partijen in gebiedsontwikkeling	90
7.3 Bevinding 2: De vier gezondheidsdeterminanten uit het analysemodel leveren de belangrijkste gezondheidsbijdrage	91
7.4 Bevinding 3: Het meenemen van gezondheid in de businesscase is (nog) niet goed mogelijk	91
7.5 Bevinding 4: Ook beleggers en financieringsinstellingen kennen instrumenten om investerings in een gezonde leefomgeving te bevorderen.....	93
7.6 Bevinding 5: Financieel-economische investeringsmotieven zijn het belangrijkste voor investeren in een gezonde leefomgeving.....	93
7.7 Bevinding 6: Wet- en regelgeving is noodzakelijk voor het creëren van meer gezondheidsimpact	95
8. Synthese.....	96
8.1 Gezondheidsmaatregelen	96
8.2 Operationalisering van gezondheid in gebiedsontwikkeling.....	98
8.3 Investeringsmotieven voor gezondheid-bevorderende maatregelen in gebiedsontwikkeling	99
8.4 Bijstelling analysemodel	101
9. Conclusie & reflectie	103
Reflectie.....	106
Literatuurlijst	108
Bronvermelding casestudies	122
Kadegebied zuid – Eindhoven.....	122
Merwede – Utrecht	123
Emmasingelkwadrant – Eindhoven.....	124

Bajeskwartier – Amsterdam	125
Amstel III Amsterdam – Bullewijk	126
Cartesius – Utrecht	126
Veilingterrein – Venlo	127
Spoorzone - Tilburg.....	128
Bijlagen.....	129
Bijlage 1 Lijst van gesproken en geïnterviewde personen	129
Bijlage 2 Interviewleidraad casestudies	131
Bijlage 3 Transcriptie en codering interviews	132
Bijlage 4 Analyse interviews.....	134
Respondenten werkzaam bij een institutionele belegger	134
Respondenten werkzaam bij een financieringsinstelling	138
Respondenten werkzaam bij een ontwikkelaar	141
Respondenten werkzaam bij een provinciale overheid	150
Respondenten werkzaam bij een gemeente	153
Adviesbureau	158
Analyseresultaten interviews	162

1. De gezonde leefomgeving centraal

1.1 Aanleiding

De ambities voor ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland zijn hoog. De ruimtelijke opgaven op het gebied van klimaat, duurzaamheid, verstedelijking, leefbaarheid en mobiliteit zijn omvangrijk en complex. De ambities zijn mede gebaseerd op de Sustainable Development Goals (hierna SDG's) uit het actieplan van de Verenigde Naties (hierna VN) welke in 2015 door alle lidstaten is omarmd. De SDG's zijn gericht op het terugdringen van armoede en het creëren van een duurzame welvarende wereld. Voor het halen van de klimaatdoelen van Parijs, de Europese biodiversiteitsdoelstellingen en voor het bereiken van diverse SDG's worden vanuit de VN Nature-based solutions¹ centraal gesteld. Er vindt hierbij een verschuiving plaats van sectorale naar multisectorale oplossingsgerichte beleidsstrategieën die bijdragen aan de aanpak van milieu-, sociale en economische problemen (Raymond et al., 2017 & Raymond e.a. 2017). De Europese ESG (Environmental Social Governance) regelgeving voor bedrijven is hier onderdeel van. Deze regelgeving geeft handvatten voor duurzaam ondernemen en verplicht bedrijven om rekening houden met zowel sociale, bestuurlijke en milieufactoren binnen de onderneming en in de waardeketen.



Figuur 1: Sustainable development goals, gebaseerd op Puss Ustun et al, 2016)

¹Nature-based Solutions (NbS) zijn acties die de bescherming, het duurzame beheer en het herstel van natuurlijke en beheerde ecosystemen mogelijk maken, welke tegelijkertijd het menselijk welzijn als de biodiversiteit bevorderen (<https://themasites.pbl.nl/nature-based-solutions/nature-based-solutions>). NbS zijn gebaseerd op een ecosysteemgerichte aanpak in stedelijke planning en beleidsvorming.

Binnen het fysieke beleidsdomein in Nederland heeft dit geleid tot een grotere focus op duurzaamheid en hernieuwde aandacht voor de relatie tussen gezondheid en de fysieke leefomgeving. In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) stelt het Rijk dan ook als doel om in 2050 de leefomgeving zodanig ingericht te hebben dat het de gezondheid van mensen bevordert (Ministerie van BZK, 2020). Met de invoering van de Omgevingswet op 1-1-2024 is het aspect gezondheid ook juridisch geborgd. Gezondheid in brede zin is formeel onderdeel van het juridisch-planologisch instrumentarium geworden en daarmee integraal onderdeel van gebiedsontwikkeling². Er bestaat echter (nog) geen eenduidige manier om gezondheid af te wegen. Zo worden door Verheul et al. (2023) zeven principes gepresenteerd voor gezonde gebiedsontwikkeling, maar wordt daarbij ook aangegeven dat het noodzakelijk is om instrumentarium gericht op gezondheid in samenhang te ontwikkelen en in te zetten.

Ook vanuit sociaaleconomische overwegingen is steeds meer aandacht voor gezondheid door de problematiek van de vergrijzing, de stijgende zorgkosten en tekorten aan (zorg)personeel. Ziekteverzuim kostte de Nederlandse economie ruim €27 miljard in 2022 en €23 miljard in 2023, waarbij opvallend is dat het aandeel psychisch verzuim in 2023 is gestegen naar 8,3% vergeleken met 7,6% in 2022 (Nationale Nederlanden, 2024). Om de zorgkosten te drukken dient in beleid te worden gestreefd naar gezondheidswinst, oftewel een langere gezonde levensverwachting (de Visser et al., 2021). Uit onderzoek naar preventieve maatregelen ten behoeve van de volksgezondheid blijkt namelijk dat deze in grote mate kosteneffectief zijn (o.a. vd Berg et al., 2008; van Dale et al., 2022; Santini, 2021; Owen et al., 2012; Technische werkgroep kosten en baten van preventie, 2023). In Nederland is deze inzet op preventie vertaald in het Nationaal Preventieakkoord uit 2018 waarbij ingezet wordt op gezondheidswinst door het terugdringen van roken, overgewicht en problematisch alcoholgebruik en het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA) uit 2023 dat zich richt op een gezond en actief leven voor iedereen. Hierbij is er toenemende aandacht voor het thema gezondheid vanuit het perspectief op Brede Welvaart, waarbij onder andere de relatie wordt gelegd tussen de welvaartsverdeling, gezondheid en de ruimtelijke inrichting (SER, 2024; SER, 2023; Blanken & Verhoeven, 2023; Het PON Telos, 2023). Uit onderzoek van het Sociaal Cultureel Planbureau blijkt een groeiende kloof tussen mensen die mee kunnen komen en profiteren van de toegenomen welvaart en diegenen die dit structureel niet lukt (Tunderman et al., 2024; Verbeek-Oudijk et al., 2023). Mensen met een sociaaleconomische achterstand hebben een aanzienlijk lagere gezonde levensverwachting. De levensverwachting in de buurten met het laagste gemiddelde inkomen (20 procent) in Nederland is zo'n 3,3 jaar lager dan in de rijkste buurten (20 procent). Het verschil in gezonde levensverwachting is zelfs zo'n 10 tot 15 jaar tussen goed verdienende hoger opgeleiden en de kwetsbaarste groepen (Hamers et al., 2021; Kruize et al., 2023). Deze verschillen kunnen deels worden toegeschreven aan leefstijlfactoren zoals roken en overgewicht, maar ook omgevingsfactoren spelen een rol. Zo hebben de armste buurten te maken met gemiddeld hogere concentraties roet in de lucht, een hogere geluidsbelasting door het wegverkeer en minder omgevingsgroen rond de woning (Van Velze et al., 2020). De kansenongelijkheid met betrekking tot gezondheid en levensverwachting in Nederland blijkt in belangrijke mate te worden bepaald (29%) door de fysieke leefomgeving (Venderbos et al., 2023). Het rapport 'Gezondere leefomgevingen, gezondere burgers' (vd Klauw & Bouma, 2023) laat dan ook zien dat met een goede inrichting van onze leefomgeving

² Gebiedsontwikkeling is de kunst van het verbinden van functies, disciplines, partijen, belangen en geldstromen, met het oog op de ontwikkeling of transformatie van een gebied (de Zeeuw, 2007) en kan daarom worden gezien als een complex interactieproces gericht op het integraal (her)ontwikkelen van een gebied (Daamen, 2014), waarbij het bijna altijd gaat om een publiek-private samenwerking (de Zeeuw, 2020).

veel gezondheidswinst kan worden behaald. Waarbij in de uitvoering rekening moet worden gehouden met het sociaal weefsel en het functioneren van buurten om verdringingseffecten en uitsortering tegen te gaan (Hin & Hollander, 2023).

Publieke instanties als de GGD GHOR (brancheorganisatie van de 25 Gemeentelijke Gezondheidsdiensten (GGD'en) en Geneeskundige Hulpverleningsorganisaties in de Regio (GHOR)), onderzoeksinstituten, provincies en gemeenten zijn actief bezig met kennisontwikkeling en de implementatie van nieuw beleid op gebied van gezondheid en de fysieke leefomgeving. Zo hanteert de GGD GHOR de kernwaarden voor een gezonde leefomgeving bij haar advisering aan overheden over het meenemen van gezondheid in het publieke instrumentarium (zie ook <https://ggd-ghor.nl/onderwerp/gezondeleefomgeving-kernwaarden>). Vanuit het samenwerkingsverband Brabant Stad (provincie Noord-Brabant en de zeven grootste Brabantse steden) is door het PON & Telos onderzoek verricht naar gezonde verstedelijking (Smeets et al., 2022) en de provincie Zuid-Holland heeft onlangs nog ontwerpend onderzoek gedaan naar gezonde verstedelijking (PosadMaxwan, 2024). Ook diverse onderzoeksinstituten, zoals de Universiteit Utrecht en het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM), zijn bij de onderzoeken betrokken. Landelijk lopen ook diverse programma's en projecten, zoals het programma Gezonde Leefomgeving (RIVM & ZonMw) en het programma Healthy Urban Living (o.a. RIVM) en de data en kennishub Gezond Stedelijk Leven (o.a. overheid, kennisinstellingen, markt en gezondheidszorg).

Ook in de praktijk van gebiedsontwikkeling is de focus op gezondheid terug te zien, zoals bijvoorbeeld de wijk Cartesius in Utrecht dat ontwikkeld wordt op basis van de Blue Zones principes³ en projecten zoals Bosvallei in Meerhoven bij Eindhoven. Marktpartijen proberen zich te onderscheiden op het thema gezondheid door conceptontwikkeling (o.a. het Healthy City Concept en The Urban Woods), het integreren van gezondheid in de missie en bedrijfsstrategie (o.a. Heijmans) en door zich te verbinden aan (ontwerpend) onderzoek, zoals 'living lab 040' en de 'Data en Kennishub Gezond Stedelijk Leven'.

Wie betaalt voor een gezonde(re) leefomgeving?

Gezondheid lijkt dus een steeds belangrijker thema te worden binnen ruimtelijke ontwikkelingsvraagstukken. In de uitvoeringspraktijk staan de financiën van gebiedsontwikkelingen echter onder druk (o.a. Heurkens e.a., 2020; Verdaas e.a., 2022; van Lieshout et al., 2023; IBO Woningbouw en grond, 2024). De toegenomen complexiteit van de ruimtelijke opgaven zorgt voor meer onzekerheid wat leidt tot hogere investeringsrisico's bij marktpartijen met als gevolg minder financieringsbereidheid. Zo vermeld BNG-bank in mei 2024 al op haar website (www.BNG-bank.nl/gebiedsontwikkeling) geen nieuwe ontwikkelingen meer te starten vanwege de veranderde marktomstandigheden. Naast de verslechterde marktomstandigheden, zoals hoger rentetarieven en gestegen bouw- en loonkosten wordt ook gewezen naar een tekort aan beschikbare publieke middelen (inclusief de kostenverhaalsbijdragen) en de sectorale en versnipperde toewijzing van deze publieke middelen voor ruimtelijke (integrale) investeringsplannen als oorzaken (Heurkens e.a., 2020; Daamen & van Zoest, 2021; Rekenkamer Amsterdam-Zaandstad, 2025). Daarbij is ook de vraag of alle baat hebbende partijen wel meebetalen aan de gebiedsontwikkelingsopgaven. Uit onderzoek naar alternatieve bekostiging blijkt dat niet alle monetaire baten ingezet kunnen worden om de investeringsopgaven te dekken en zijn diverse verkenningen

³ Blue zone = Hiermee worden gebieden bedoeld waar mensen op een gezonde manier oud worden. De term Blue Zones komt van Dan Buettner (2012), welke als journalist 5 gebieden in de wereld aanmerkte als Blue zones.

gedaan voor alternatieve manieren waarop een bijdrage kan worden verkregen voor de bekostiging (Verstraten et al., 2019; Studiegroep Alternatieve Bekostiging, 2020; Besters & Beunderman, 2022). Het is dus duidelijk dat de verstedelijkingsopgave in Nederland een structureel bekostigingsprobleem kent (o.a. Vereniging van Grondbedrijven, 2024) waardoor het de vraag is of alle ambities kunnen worden waargemaakt.

Over de positieve impact van investeringen in de fysieke leefomgeving op de gezondheid wordt de laatste jaren steeds meer gepubliceerd. Zo blijkt uit onderzoek dat de maatschappelijke opbrengsten van sport en bewegen gemiddeld 2,5 keer zo hoog zijn als de kosten (Ecorys, 2021; Rebel & Mulier Instituut, 2019). En daarnaast worden diverse planningsconcepten gepromoot zoals de 15-minuten stad (o.a. Moreno, 2024) en de polycentrische stad (Chandrabose et al., 2025) die bijdragen aan gezondheid. Empirische bewijsvoering voor gezondheidswinst als gevolg van ingrepen in de fysieke leefomgeving blijkt echter lastig en is schaars (o.a. Tate et al., 2022; Rojas-Rueda et al., 2024). Er zijn diverse tools ontwikkeld, maar er is nog geen duidelijke handleiding om gezondheid mee te nemen in de calculaties. De vraag is dan ook of de toenemende aandacht voor gezondheid binnen ruimtelijke opgaven zorgt voor nog meer ambitiestapelings, of dat het gezondheidsnarratief juist extra mogelijkheden biedt voor de bekostiging van gebiedsontwikkeling. Meer aandacht voor en kennis van de waarde van gezondheid zou mogelijk kunnen zorgen dat andere partijen instappen en aanvullende financieringsbronnen worden gevonden waarmee de hoge ambities ook waargemaakt kunnen worden. Dit sluit aan bij de zoektocht naar meervoudige waardecreatie in gebiedsontwikkeling waarbij door het combineren van interventies en oplossingen zowel financiële waarde (waaronder ook kostenreductie), als maatschappelijke en ecologische waarden wordt gecreëerd (o.a. Besters & Beunderman, 2022; Verheul & Heurkens, 2021).

Hypothese

Om te komen tot meervoudige waardecreatie is het van belang om inzicht te krijgen in de factoren die een rol spelen bij de investeringsoverwegingen van partijen. Zo kan bijvoorbeeld de consument gezondheid normatief van groot belang vinden, maar in de praktijk blijken diverse factoren zoals nabijheid van werk, de sociale omgeving en betaalbaarheid ook een grotere rol spelen bij de aankoop van een woning. Er wonen immers niet voor niets zoveel mensen in de Randstad, waar de leefomgeving ongezonder is dan bijvoorbeeld in het noorden van Nederland (o.a. Kuiper & Spoor, 2024). Vanuit een economisch perspectief rijst dan ook de vraag in hoeverre gezondheid een goed investeringsdoel is en of partijen bereid zijn om te betalen voor een gezondere leefomgeving? De gevolgen van klimaatverandering, de Europese doorvertaling van de SDG's in ESG-beleid voor grote bedrijven alsmede het opnemen van gezondheid in de Omgevingswet door de Nederlandse overheid geven aanleiding te veronderstellen dat er diverse motieven zijn voor partijen om wel te investeren in gezondheid-bevorderende maatregelen bij gebiedsontwikkeling waardoor de investeringsbereidheid toeneemt.

1.2 Doelstelling van het onderzoek

De doelstelling van dit exploratieve onderzoek is meer inzicht te verkrijgen in de investeringsbereidheid van partijen ten aanzien van het meenemen van gezondheid in gebiedsontwikkeling. De investeringsbereidheid van partijen in gebiedsontwikkeling draait altijd om belangen en

motieven (Brugge & Sloot, 2018). Investeringsmotieven van de betrokken partijen spelen dus een grote rol. Inzicht hierin wordt verkregen door zowel in de theorie als praktijk te onderzoeken:

- (1) wat de belangrijke gezondheid-bevorderende maatregelen zijn die genomen kunnen worden in gebiedsontwikkelingsopgaven;
- (2) hoe gezondheid geoperationaliseerd wordt in de businesscase van gebiedsontwikkeling; en als gezondheid-bevorderende maatregelen worden genomen,
- (3) welke investeringsmotieven partijen hebben om gezondheid-bevorderende maatregelen te bekostigen.

Daarbij richt dit onderzoek zich op binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen in de Nederlandse context met een minimale omvang van 700 woningen in combinatie met andere functies en voorzieningen. Vanwege de Nederlandse situatie met relatief hoge normen voor gezondheidsbescherming en strikte bouwregelgeving wordt daarbij vooral gekeken naar gezondheid-bevorderende maatregelen in de leefomgeving op gebiedsniveau, dus buiten en om de (woon)gebouwen zelf. Hierbij wordt gezondheid beschouwd als een gemeenschappelijk goed, met daarbij een gezamenlijke verantwoordelijkheid van zowel overheid, markt als maatschappij om hierin te investeren (SER, 2023; Mazzucato, 2023). Hierbij wordt gebruik gemaakt van theoretische inzichten over de relatie tussen gezondheid en de fysieke leefomgeving en de economische theorie over duurzaam investeren en financieren. Dit sluit aan bij de praktijk van gebiedsontwikkeling, waarbij steeds meer gestreefd wordt naar meervoudige waardecreatie; het naast financiële waarde ook meenemen van maatschappelijke en ecologische waarde in de overweging om te investeren (CPB, 2023; Watertorenberaad, 2023b).

Onderzoeksvragen

Centraal in het onderzoek staat de volgende onderzoeksvraag:

In hoeverre leiden gezondheidsdoelstellingen voor de leefomgeving tot een grotere investeringsbereidheid van partijen in gebiedsontwikkeling?

Om deze vraag te kunnen operationaliseren en beantwoorden is een nadere theoretische verkenning nodig naar de variabelen ‘gezondheid’ en ‘investeringsbereidheid’. Hierbij zijn de volgende deelvragen geformuleerd.

1. Wat wordt verstaan onder gezondheid in de context van gebiedsontwikkeling?

Hierbij wordt in de theorie onderzocht wat wordt verstaan onder gezondheid en welke determinanten voor gezondheid positief kunnen worden beïnvloed door ingrepen in de fysieke leefomgeving.

2. Hoe wordt gezondheid binnen gebiedsontwikkeling geoperationaliseerd?

Hierbij wordt in de theorie bekeken op welke manier de kosten en baten van gezondheid in de businesscase worden meegenomen, welke partijen/spelers betrokken zijn en welke instrumenten worden gebruikt. En vervolgens wordt deze informatie aangevuld door empirisch onderzoek om de vraag te kunnen beantwoorden.

3. Welke motieven bepalen de investeringsbereidheid van partijen ten aanzien van gezondheid binnen gebiedsontwikkeling?

De investeringsbereidheid van partijen vertaalt zich in diverse motivaties van partijen om te investeren. Vanuit de economische benadering dat het streven naar maatschappelijke waarden centraal moet staan (common good economics) wordt door het meenemen van gezondheid gebiedsontwikkeling beschouwd als duurzaam investeringsproduct. Zo kan vanuit de theorie over duurzaam investeren en financieren worden bekeken welke motieven hierbij te onderscheiden zijn. Vervolgens worden deze motieven geverifieerd en aangevuld aan de hand van empirisch onderzoek.

1.3 Relevantie

Dit onderzoek geeft inzicht in de belangrijkste determinanten waarop maatregelen genomen kunnen worden voor het realiseren van een gezondheid-bevorderende leefomgeving in stedelijke gebiedsontwikkeling, biedt inzicht in de investeringsmotieven hiertoe van diverse bij gebiedsontwikkeling betrokken partijen en geeft een verklaring voor de investeringsbereidheid bij partijen. Het onderzoek draagt daarmee bij aan het discours over de ambitie rond gezondheid in gebiedsontwikkeling en de bereidheid van partijen om daadwerkelijk te investeren in een gezonde leefomgeving.

1.4 Onderzoeksmethoden

Het onderzoek wordt uitgevoerd vanuit een pragmatische onderzoeksfilosofie, waarbij gezocht wordt naar het verbinden van theorie en praktijk om handelingsgerichte inzichten te kunnen bieden voor de beroepspraktijk. Het onderzoek is exploratief van aard omdat op voorhand onduidelijk is welke kennis reeds beschikbaar is over het onderwerp en er geen evident theoretisch kader voor het vraagstuk voorhanden is. Er is met andere woorden geen handboek voor het meenemen van investeringen in gezondheid in gebiedsontwikkelingsopgaven; we kunnen spreken van een emergente, zich ontluikende investeringspraktijk. Het onderzoek is dan ook ingegeven vanuit een breder handelingsvraagstuk: het bekostigingsprobleem van gebiedsontwikkeling. Daarom wordt verkend in hoeverre het thema gezondheid van belang kan zijn voor de investeringsbereidheid van partijen binnen gebiedsontwikkeling om zo een bijdrage te leveren aan het oplossen van het bekostigingsprobleem. Gezondheidsmaatregelen in de leefomgeving, de investeringsmaatregel en de investeringsmotieven van partijen vormen daarbij de empirische objecten van studie. Omdat de interpretatie van de problemen van invloed is op de gepresenteerde oplossingsrichting is het onderzoek deels interpretatief van aard.

De onderzoeksmethode bestaat uit zowel een literatuurstudie als kwalitatief onderzoek doormiddel van casestudies aangevuld met expertinterviews, waarbij gebruik wordt gemaakt van abductieve redenering (van Tulder, 2018; Mitchell, 2018). Hierbij wordt doormiddel van zowel deductie als inductie getracht tot nieuwe inzichten te komen over de investeringsmotieven ten aanzien van gezondheidsbevordering binnen gebiedsontwikkelingsopgaven in Nederland.

Methode	Literatuurstudie	Casestudies	Expert interviews
---------	------------------	-------------	-------------------

Doel	Kennis structureren en positioneren van een conceptueel model	Analyse van de praktijk	Aanvullen en verklaren van de empirische analyse en conceptueel model bijstellen
Vraag	Wat zijn de variabelen (gezondheidsmaatregelen, investeringsmaatregelen en investeringsmotieven) volgens de theorie?	Wat zijn de variabelen (gezondheidsmaatregelen, investeringsmaatregelen en investeringsmotieven) in de praktijk?	Zijn de inzichten uit de casestudies herkenbaar? Zijn er aanvullingen op deze inzichten voor praktijk en theorie?

Figuur 2: Methoden van onderzoek

Doormiddel van literatuuronderzoek wordt gekomen tot een hypothese met bijbehorend conceptueel model (analysekader van maatregelen en investeringsmotieven voor gezonde gebiedsontwikkeling). Vervolgens wordt met kwalitatief empirisch onderzoek doormiddel van casestudies en diverse expertinterviews bekeken in hoeverre de theoretische noties uit het model in de praktijk worden toegepast. Hierbij ligt de focus op het verhelderen en begrijpen van het handelen van betrokken actoren (zie figuur 3).



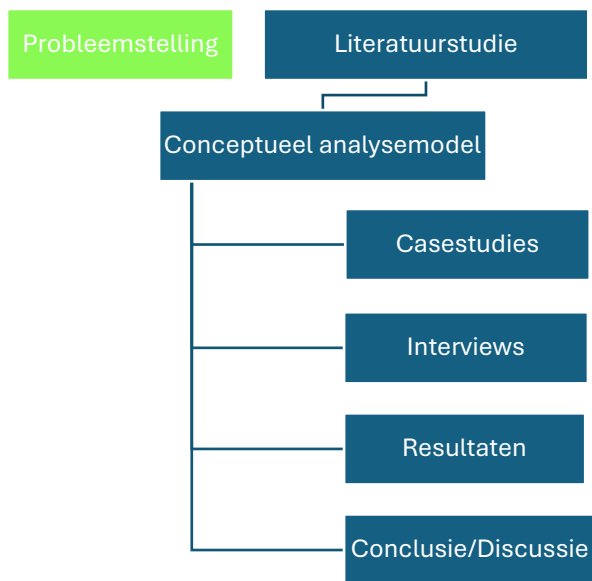
Figuur 3: Objecten van onderzoek

Kanttekeningen

Mogelijke kanttekeningen bij een exploratief onderzoek is dat interpretatief van aard is hebben betrekking op de objectiviteit, de meetbaarheid (validatie) en de voorspelbaarheid (verificatie). Gezien de context- en tijdafhankelijkheid van het onderwerp alsmede het beperkte aantal casussen dat is onderzocht geldt dit ook voor dit onderzoek. Op twee manieren is gepoogd de betrouwbaarheid te vergroten. Doormiddel van een quickscan zijn additionele casussen geanalyseerd. En vervolgens zijn interviews gehouden met experts om de validiteit te vergroten en de resultaten nader te verklaren. In dit onderzoek wordt daarbij gekozen voor 'integrative orientation', oftewel een gecombineerde aanpak waarbij afhankelijke en onafhankelijke variabelen worden gedefinieerd en geduid door middel van triangulatie van onderzoeksconcepten en -methoden (van Tulder, 2018).

Gehanteerde methoden

Het onderzoek bestaat uit drie onderzoeksmethoden: literatuuronderzoek (theoretisch), empirisch onderzoek doormiddel van expert interviews (validatie & aanvulling) en een meervoudige casestudie (deskresearch & interviews). In figuur 4 is de onderzoeksopzet gevisualiseerd.



Figuur 4: Onderzoeksopzet

Literatuurstudie

Het theoretisch deel van het onderzoek richt zich op de wetenschappelijke relevante opvattingen over gezondheid en duurzaam investeren & beleggen. De literatuurstudie geeft inzicht in de belangrijkste gezondheid-bevorderende maatregelen (sociaal en fysiek) ten aanzien van de leefomgeving, de operationalisering in de businesscase en de investeringsmotieven van partijen in relatie tot gebiedsontwikkeling. Op basis van deze literatuurverkenning wordt gekomen tot een conceptueel analysemodel in hoofdstuk vier.

Empirisch onderzoek

In het empirisch deel van het onderzoek wordt het analysemodel gebruikt om de casusstudies uiteen te zetten en wordt de empirie bevraagd doormiddel van interviews. Deze methodologie wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk vijf.

1.5 Motivatie

Ruimtelijke ontwikkeling gaat over samen een leefbare toekomst maken. Het streven naar een goede gezondheid en ‘wellbeing’ is onderdeel van de SDG’s van de Verenigde Naties waar door 193 landen naar gestreefd wordt om deze in 2030 te behalen. Met de komst van de Omgevingswet wordt een poging gedaan door de wetgever om de kloof tussen het ruimtelijke domein en het sociale domein bij overheden te overbruggen. Het is echter de vraag of deze juridische in-steek helpt gezien de schotten tussen de diverse budgetten binnen de overheid en de afhankelijkheid van marktpartijen bij binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen. Nu zowel de overheidsfinanciën evenals de financiering van gebiedsontwikkelingen danig onder druk staan is gedegen inzicht in (maatschappelijke) kosten en baten nog meer van belang. Onderzoek naar de belangrijkste gezondheidsmaatregelen met bijbehorende gezondheidsbaten en de motivatie van partijen om te investeren in gezondheid binnen gebiedsontwikkeling geeft inzicht in de financiële kansen ten aanzien van het meenemen van gezondheidsperspectief in de verstedelijkingsopgaven. Mogelijk komen ruimtelijke keuzes hierdoor in een ander daglicht te staan, wat de samenwerking en de financierbaarheid van gebiedsontwikkelingsopgaven ten goede komt.

1.6 Leeswijzer

Dit onderzoeksrapport kent een opbouw volgens de hiervoor geschetste onderzoeksmethodiek. Hoofdstuk twee, drie en vier bevat de theoretische exploratie. Hoofdstuk twee bevat de literatuurverkenning naar gezondheid binnen gebiedsontwikkeling, de belangrijkste gezondheidsdeterminanten en de operationalisering hiervan in de businesscase. Hoofdstuk drie bevat het literatuuronderzoek naar de transitie in het economisch denken en inventariseert de investeringsmotieven op basis van de theorie over duurzaam financieren en investeren. Hoofdstuk vier bevat de theoretische integratie, waarbij het conceptueel model wordt gepresenteerd.

Hoofdstukken vijf, zes en zeven bevatten het empirisch deel van het onderzoek. Hoofdstuk 5 bevat de onderzoeksmethodologie. Hoofdstuk zes bevat de meervoudige casestudie. Hoofdstuk zeven bevat de expertinterviews. Hoofdstuk acht bevat de synthese van de inzichten uit de literatuur, de interviews en de meervoudige casestudie, waarbij de overeenkomsten en verschillen tussen de literatuur (belangrijkste gezondheidsdeterminanten en de motieven om te investeren) en de empirie worden verklaard en antwoord wordt gegeven op de deelvragen. Hoofdstuk negen bevat de conclusie van het onderzoek waarbij antwoord wordt gegeven op de hoofdvraag en wordt gereflecteerd op kansen en beperkingen van het onderzoek alsmede aanbevelingen worden gedaan voor vervolgonderzoek.

Literatuuronderzoek

De volgende hoofdstukken bevatten de literatuurverkenning naar gezondheidsmaatregelen, de investeringsmotieven en de operationalisering hiervan.

Methode	Literatuurstudie	Case studies	Expert interviews
Doel	Kennis structureren en positioneren van een conceptueel model	Analyse van de praktijk	Aanvullen en verklaren van de empirische analyse en conceptueel model bijstellen
Vraag	Wat zijn de variabelen (gezondheidsmaatregelen, investeringsmaatregelen en investeringsmotieven) volgens de theorie?	Wat zijn de variabelen (gezondheidsmaatregelen, investeringsmaatregelen en investeringsmotieven) in de praktijk?	Zijn de inzichten uit de casestudies herkenbaar? Zijn er aanvullingen op deze inzichten voor praktijk en theorie?

2. Gezondheid in gebiedsontwikkeling

In dit hoofdstuk wordt onderzocht op welke manier gebiedsontwikkeling kan bijdragen aan het verbeteren van de gezondheid. Hiervoor wordt bekeken wat de meest bepalende determinanten zijn van gezondheid in relatie tot de fysieke leefomgeving en op welke manier gezondheid in gebiedsontwikkeling geoperationaliseerd kan worden. In deze literatuurstudie wordt daarmee getracht antwoord te geven op de eerste deelvraag *“Wat wordt verstaan onder gezondheid in de context van gebiedsontwikkeling?”* en de tweede deelvraag *“Hoe wordt gezondheid binnen gebiedsontwikkeling geoperationaliseerd?”*

2.1 Het begrip gezondheid nader verkend

Naast het vakgebied dat de individuele gezondheid probeert te verbeteren, de geneeskunde, bestaat het vakgebied dat zich bezig houdt met de ‘volksgezondheid’ (in het Engels ‘public health’). Dit vakgebied bestudeert hoe gezond de bevolking is (in termen van ziekte en functioneren) en hoe de gezondheid kan worden verbeterd (Stronks & Burdorf, 2021). In deze scriptie wordt de relatie bekeken tussen ingrepen in de fysieke leefomgeving en de baten hiervan voor de volksgezondheid (publieke gezondheid) binnen de praktijk van gebiedsontwikkeling.

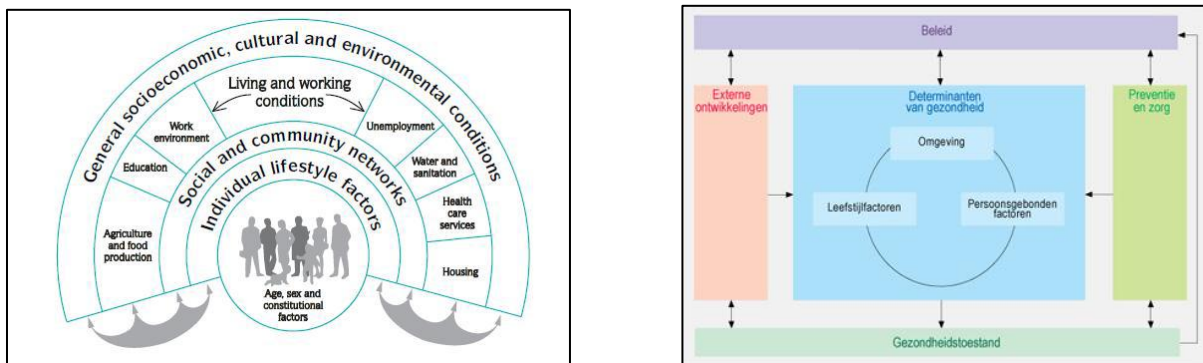
Het begrip ‘gezondheid’ wordt door de WHO (Wereldgezondheidsorganisatie) gedefinieerd als een toestand van volledig fysiek, mentaal en sociaal welbevinden en niet enkel de afwezigheid van ziekte of gebreken (WHO, 1948). Het begrip is in de loop der jaren geëvolueerd naar een meer holistische definitie, maar is nog steeds onderwerp van debat. Zo wordt er steeds meer uitgegaan van een meer dynamische definitie. Zo wordt het begrip gezondheid door Machteld Huber omschreven als ‘het vermogen tot aanpassen en zelfredzaamheid bij fysieke, emotionele en sociale uitdagingen van het leven’ (Huber, 2011). Dit wordt ook wel ‘positieve gezondheid’ genoemd. In dit begrip staan veerkracht, zelfregie en het persoonlijke gevoel van vitaliteit centraal. De focus ligt dus niet op de beperkingen door bijvoorbeeld ziekte of handicap, maar hoe je ermee omgaat. Ook het subjectieve begrip ‘wellbeing’ wordt steeds meer gebruikt in de literatuur. Hoewel er geen vaste definitie bestaat, gaat het concept van ‘wellbeing’ over de mate waarin een persoon zijn leven positief waardeert en zich goed voelt. De GGD GHOR hanteert dan ook de volgende brede definitie van publieke gezondheid:

‘Publieke gezondheid richt zich op het tegengaan van lichamelijke of psychologische ziekte en het bevorderen van het lichamelijk, psychisch en mentaal welbevinden, maar ook op het vermogen om je eigen regie te voeren in het licht van de fysieke, emotionele en sociale uitdagingen in het leven’ (GGD GHOR, 2022).

Voor het onderzoek is het belangrijk om te onderkennen dat gezondheid een dynamisch begrip is en dat al de benaderingen van gezondheid een fysieke en mentale component bevatten en aanknopingspunten bieden voor zowel gezondheidsbescherming (het tegengaan van negatieve milieufactoren) als voor gezondheidsbevordering (het stimuleren van gezond gedrag en mentaal welbevinden) waaraan een goede inrichting van de fysieke leefomgeving een bijdrage kan leveren (o.a. Zhang et al, 2022).

Gezondheidsdeterminanten en de fysieke leefomgeving nader verkend

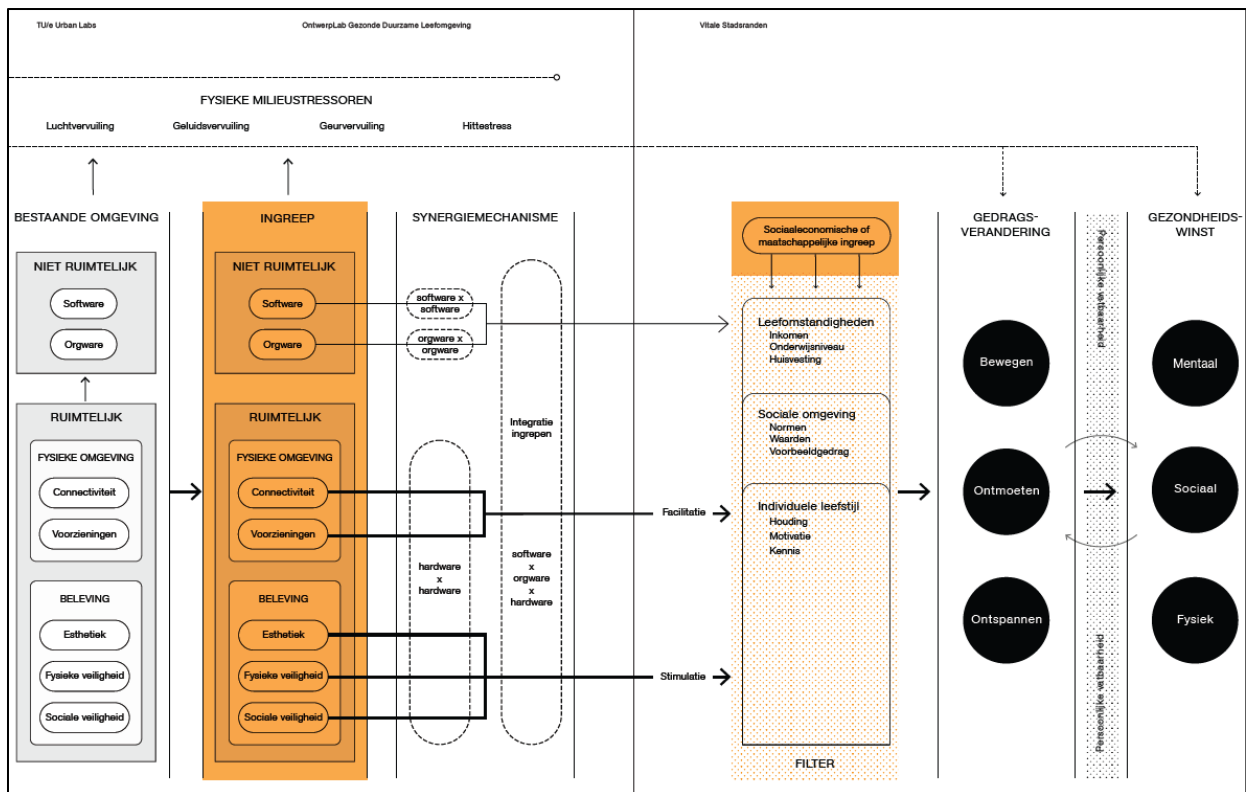
Om inzicht te krijgen in de opbouw van gezondheid dienen de bepalende factoren voor gezondheid in kaart gebracht te worden, de zogenaamde gezondheidsdeterminanten. Onder determinanten van (on)gezondheid verstaan we alle factoren die de volksgezondheid beïnvloeden. In onderzoek wordt veel voortgeborduurd op het onderzoek naar gezondheidsdeterminanten door Dahlgren & Whitehead uit 1991. Voor gezondheidsbeleid in Nederland is het Volksgezondheid Toekomst Verkenning model (VTV-model) uit 2006 maatgevend. In dit model wordt een indeling gemaakt in persoonsgebonden factoren, leefstijl (gedrag) en de fysieke & sociale omgeving, welke in wisselwerking staan met elkaar. Ruimtelijke ordening is daarbij een beleidsmiddel om de fysieke & sociale leefomgeving te beïnvloeden, en daarmee leefstijl (gedrag) en de persoonsgebonden factoren.



Figuur 5: Determinants of Health Model (Dahlgren en Whitehead, 1991) & VTV-model (RIVM, 2014)

Onderzoek naar de relatie tussen de bebouwde omgeving (built environment) en gezondheid blijkt complex. In het RIVM rapport 'Ruimte en gezondheid, een vanzelfsprekende combinatie?' (Kruize et al, 2015) wordt aangegeven dat er nog weinig bekend is van het effect van de stedelijke structuur op gezondheid en wordt opgeroepen om meer onderzoek te doen evenals meer de samenwerking te zoeken tussen het ruimtelijke domein, het milieudomein en het volksgezondheidsdomein. Dit is de afgelopen jaren binnen het vakgebied actief opgepakt vanuit de onderzoekspraktijk, de beleidspraktijk en in de uitvoeringspraktijk.

Direct causale verbanden tussen de fysieke leefomgeving en gezondheid blijken echter lastig aantoonbaar vanwege de hoeveelheid determinanten en omdat mensen individueel verschillend gedrag vertonen dat ook context- en tijdsafhankelijk is (Saarloos et al., 2009). Literatuuronderzoek door de TU/e naar de relatie tussen ruimtelijke ingrepen en gezondheidswinst bevestigt deze stellingname. Uit het conceptueel model van Groenehagen et al. (2023) blijkt dat door synergie-effecten tussen determinanten en door de 'filter' (individuele leefstijlfactoren & sociaal-economische factoren) geen directe relaties te leggen zijn tussen individuele (fysieke) ingrepen en gezondheidswinst. En ook wordt het tijdsaspect genoemd als derde factor omdat gezondheidswinst veelal pas na jaren meetbaar is en hier nog weinig onderzoek naar is verricht (Groenehagen et al., 2023).



Figuur 6: Conceptueel model relatie ruimtelijke ingrepen en gezondheidswinst (Groenhagen et al., 2023).

Gezondheidsdeterminanten voor een gezonde leefomgeving

Hoewel het aantonen van directe causale verbanden lastig is, ontstaat wel steeds meer bewijslast dat inrichting van de fysieke leefomgeving een positieve impact kan hebben op gezondheid. Maatregelen kunnen daarbij gericht zijn op gezondheidsbescherming (o.a. maatregelen tegen geluidhinder, geurhinder en luchtverontreiniging, maar ook klimaatmaatadaptatie maatregelen om de negatieve effecten van klimaatveranderingen te beperken) en maatregelen kunnen gericht zijn op gezondheidsbevordering door bijvoorbeeld het stimuleren van gezond gedrag en leefstijl (meer bewegen, gezonder eten, stimuleren van ontmoetingen), waarbij ook de persoonlijk ervaren mate van gezondheid wordt vergoot.

Ten aanzien van de stedelijke fysieke omgeving en gezondheid bestaat in Nederland al een sterke regulering op het gebied van gezondheidsbescherming door emissieplafonds en zonerings. Daarnaast is er regelgeving ten aanzien van sanitaire voorzieningen, materiaalgebruik en de (lucht)kwaliteit van het binnenmilieu. Derhalve is het literatuuronderzoek toegespitst op gezondheidsbevordering in het 'buitenmilieu' van de fysieke leefomgeving. Het buitenmilieu veroorzaakt circa 4,5% van de ziektelast waarbij voornamelijk luchtkwaliteit en geluid hiervan de bron zijn (Gezondheidsraad, 2018; Kruize et al, 2025). En daarnaast draagt ook weinig bewegen circa 2% bij aan de totale ziektelast (VTV, 2024). In relatie tot gezondheidsbevordering wordt vooral gepubliceerd over de impact van 1) groen en biodiversiteit, de bijdrage van 2) actieve vormen van vervoer (lopen, fietsen, openbaar vervoer), de impact op gezondheid door 3) concentratie/nabijheid & gemengd ruimtegebruik (mixed land use) en 4) fysieke maatregelen gericht op gemeenschapsvorming (sociale cohesie en interactie).

1. Nabijheid van kwalitatief en toegankelijk(beleefbaar) groen

Uit onderzoek naar de relatie van groene plekken in de stad op de gezondheid blijkt dat groene plekken kunnen werken als buffer tegen geluidshinder en groen langs wegen ook de neerslag van roet kan verminderen (Hiemstra, 2018; De Vries et al., 2022). Ook dragen bostypen bij aan verwijdering van fijnstof (PM10) en Ozon uit de lucht (Manes et al, 2016). Daarbij lijken groen/bomen in de stad geen significante bijdragen te leveren aan het verminderen van fijnstof (PM2,5) in de stad omdat hiervoor de luchtstromen en de luchtuitwisseling met lucht uit de omgeving van groot belang is (Van Moorselaar & van der Zee, 2020; Hiemstra, 2018). Verbetering van de luchtkwaliteit wordt daarmee maar beperkt beïnvloed door maatregelen op het schaalniveau van een gebiedsontwikkeling. Om hinder van luchtvervuiling te verminderen en de ervaren gezondheid positief te beïnvloeden lijkt een verbonden systeem van groene ruimten meer van belang dan op zichzelf staande parkjes (Cardinali et al., 2024). Hierbij het van belang is om een juiste keuzes te maken voor de beplanting omdat pollen bepaalde van bomen ook juist kunnen zorgen voor meer gezondheidsklachten (Hamers et al., 2021; de Vries et al., 2022).

Wel verminderd groen in de stad hittestress, wat een positieve invloed heeft op de gezondheid van, met name, kwetsbare bevolkingsgroepen zoals ouderen en chronisch zieken en op de arbeidsproductiviteit (de Vries et al., 2022). Santamouris en Osmond (2020) tonen in hun onderzoek aan dat de toename van de boomkroonbedekking met 20% in theorie kan leiden tot ruim 9% minder sterfte. Daarnaast houdt groen water vast en helpt daarmee wateroverlast door piekbuien voorkomen en daaruit voortkomende gezondheidsschade.

Ook worden groene plekken in de stad geassocieerd met een verbetering van het mentaal welbevinden door de herstellende eigenschappen (Carrus et al., 2015). Hiermee wordt o.a. bedoeld op de relatie van een groene omgeving op het verminderen van mentale stress en hieraan gelieerde ziekten zoals een burn-out of depressie waarmee mentale stress een risicofactor vormt voor fysieke aandoeningen zoals hart- en vaatziekten (Roe et al., 2012; Wirtz & von Känel, 2017). Goed onderhouden en beleefbaar groen in de omgeving wordt positief geassocieerd met sociale cohesie en vermindering van eenzaamheid en een beter persoonlijk welbevinden (Kruize et al., 2019; Wan et al., 2021). Ook van den Berg et al. (2024) komen met hun onderzoek tot de conclusie dat levendige openbare ruimte met veel groen (vooral bomen) kunnen bijdragen aan het verminderen van gevoelens van eenzaamheid. Tevens wordt groen, voornamelijk groen waar men actief in werkt zoals een (buurt)tuin, positief geassocieerd met een betere interne biodiversiteit, een betere werking van je immuunsysteem.

Goed onderhouden en bruikbaar stedelijk groen, parken en speelvoorzieningen worden ook in verband gebracht met een omgeving die uitnodigt tot lichamelijke activiteit, met name recreatief bewegen, en daarmee een vermindering van het risico op diabetes type 2 (Smith et al, 2017; den Braver et al., 2018; Gianfredi et al., 2021; van Renswouw et al., 2022) en een reductie van overgewicht (Vreke et al., 2006; Kim et al., 2014). Groen bevordert actieve mobiliteit zoals lopen en fietsen (o.a. Yang et al., 2021; Vich et al., 2019), waarbij te veel groen ook negatief kan uitwerken op de 'walkability' in verband met een verminderd gevoel van veiligheid (Gianfredi et al., 2021).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat een goed ingepaste en onderhouden groene omgeving overwegend positieve effecten heeft op de fysieke en mentale gezondheid en een gezonde leefstijl. De nabijheid van goed ingepast, kwalitatief en toegankelijk/beleefbaar groen:

- Vermindert hittestress;
- Nodigt uit tot actief gedrag (bewegen);
- Bevordert de sociale interactie/ontmoeten;
- Reduceert geluidsoverlast;
- Ondersteunt het ecosysteem/de biodiversiteit;
- Ondersteunt het immuunsysteem; en
- Bevordert de luchtkwaliteit.

Het resultaat is een reductie van astma en luchtwegaandoeningen, vermindering van mentale stress, gezonder gewicht, minder kans op hart- en vaatziekten en een betere ervaren gezondheid en welzijn.

2. Actieve mobiliteit (lopen, fietsen en openbaar vervoer)

Uit onderzoek blijkt dat de tijd die wordt besteed aan fysieke activiteit leidt tot een reductie van sterfte (Ekelund et al., 2019). Inzetten op actieve vormen van mobiliteit (active transport) is een belangrijke component voor de realisatie van een actievere leefstijl waarin meer wordt bewogen (Smith et al., 2017; Nieuwenhuijsen, 2020). De inzet op actieve mobiliteit samen met het reduceren van gemotoriseerd vervoer leidt tot zowel fysieke als mentale gezondheidswinst (Borros dos Santos & Lima, 2023). De reductie van emissiebronnen is de meest effectieve methode voor het verbeteren van de luchtkwaliteit, wat een groot effect heeft op de gezondheid (Hiemstra, 2018; de Vries et al., 2022). Een afname van gemotoriseerd verkeer reduceert ook de geluidsoverlast (Mueller et al., 2017; van Kempen, 2021). Mueller et al. (2020) tonen met hun ‘super-block model’ voor Barcelona aan dat een enorme potentiële gezondheidswinst te behalen valt door toepassing van verkeerscirculatie waarbij doorgaand verkeer niet is toegestaan en ingezet wordt op actieve mobiliteit in combinatie met vergroening. Belangrijk voor het slagen van de modal shift naar actieve mobiliteit is dat wordt ingezet op de realisatie van fatsoenlijke stoepen, veilige oversteekplaatsen, fietspaden en het gebruik van openbaar vervoer, en met name de samenhang/connectiviteit hiertussen (o.a. Borros dos Santos & Lima 2023). Zo faciliteert een goed op elkaar aangesloten straten netwerk met goede voetpaden het wandelen (Thompson et al., 2023). En een betere beloopbaarheid (walkability) wordt geassocieerd met minder risico op diabetes type 2 (den Braver et al., 2018). Uit Australisch onderzoek naar de gezondheidsbaten van bewegen blijkt een gezondheidswinst van \$0.98 Australische dollar per kilometer lopen en \$0.62 Australische dollars per kilometer fietsen (Zapata-Diomedes et al., 2018).

Met de inzet op actieve vormen van mobiliteit wordt fysiek bewegen in de dagelijkse routine van mensen gestimuleerd. De inzet op actieve vormen van mobiliteit werkt vooral in gebieden met een hogere dichtheid en gemengd ruimtegebruik (mixed land use). Hierbij is nog een kanttekening te maken dat de inzet op fietsinfrastructuur zorgt voor minder reistijdverlies wat een economische impact genereert, maar dat het gebruik van e-bikes echter leidt tot gezondheidsverlies door ongelukken en het gebrek aan actieve beweging (Hallberg et al., 2021; Rich et al., 2021).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de inzet op actieve vormen van mobiliteit overwegend positieve effecten heeft op de gezondheid. Inzet op actieve mobiliteit (lopen, fietsen (niet elektrisch) en openbaar vervoer):

- Bevordert de dagelijkse lichamelijke activiteit;
- Bevordert de luchtkwaliteit;
- Reduceert geluidsoverlast; en
- Maakt meer fysiek groen mogelijk in de stad.

Resultaat is een reductie van astma en luchtwegaandoeningen, vermindering van mentale stress, een gezonder gewicht, vermindering van fatale verkeersongevallen en minder kans op hart- en vaatziekten.

3. Stedelijke concentratie & functiemenging (gemengd ruimtegebruik)

Stadsontwikkeling werd tot voor kort gekenmerkt door functiescheiding en zonering. Al door Jane Jacobs (1961) werd gepleit voor meer functiemenging om de sociale en economische vitaliteit van de binnenstad te waarborgen. Een hogere bevolkingsdichtheid en meer functiemenging zorgt voor meer sociale veiligheid, meer sociale interactie en een betere beloopbaarheid (walkability) (o.a. Brown et al., 2009; Ghosh et al., 2022). Een hoge dichtheid, gemengd ruimtegebruik en een toegankelijk netwerk wordt geassocieerd met een actievere leefstijl (Kärmeniemi, 2018). Wanneer mensen minder ver hoeven te reizen naar hun werk en voorzieningen dichtbij zijn kiezen ze vaker voor een vorm van actieve mobiliteit. Ook wordt een hogere dichtheid en gemengd ruimtegebruik geassocieerd met meer toegankelijk aanbod van gezond voedsel in de nabije omgeving en een beter dieet en aan een lagere body mass index (BMI) (Dixon et al., 2021; Black et al., 2014). Stevenson toont met behulp van een Health Impact Analyse (HIA) aan dat een compacte stad model waarbij gemotoriseerd autoverkeer wordt beperkt en modal shift naar OV, fiets en wandelen wordt gepromoot bijdraagt aan gezondheidswinst (o.a. minder diabetes, hart- & vaatziekten en ademhalingsziekten zoals astma) uitgedrukt in Disability-Adjusted Life Years (DALYs) (Stevenson et al., 2016). Een te hoge dichtheid heeft echter wel weer een negatief effect op de stedelijke vitaliteit, zo kan verdichting schuren met de groeiende behoefte aan groene openbare ruimte in de stad, zorgen voor meer luchtverontreiniging en meer geluidsoverlast (Ghosh et al., 2022; Hamers et al., 2021). Ook kan stedelijke verdichting leiden tot meer mentale stress, vooral bij personen die hier gevoelig voor zijn (Beenackers et al., 2024). Onderzoek door (Ghosh et al., 2022) toont aan dat een populatiedichtheid van 12.000 tot 14.000 personen per vierkante kilometer het meest geschikt wordt geacht ten behoeve van stedelijke vitaliteit. En onderzoek naar dichtheid in Europese steden wijst uit dat woonomgevingen tussen de 45 en 175 woningen per hectare voldoende dichtheid bieden voor verschillende diensten zoals openbaar vervoer, maar ook voor het creëren van gemeenschapsgevoel en voorkomen van eenzaamheid (lungman et al., 2024).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de inzet op stedelijke concentratie en functiemenging (gemengd ruimtegebruik) nabijheid bevordert wat overwegend positieve effecten heeft op de gezondheid. Stedelijke concentratie en functiemenging (gemengd ruimtegebruik), mits niet in te hoge dichtheid en met voldoende rustige plekken:

- Bevordert actieve vormen van vervoer (lopen, fietsen, ov);
- Stimuleert gezondere keuzes (meer bewegen, gezonder eten);
- Bevordert de luchtkwaliteit; en
- Bevordert de sociale interactie/ontmoeten.

Resultaat is een reductie van astma en luchtwegaandoeningen, verminderen van eenzaamheid en vermindering van het aantal hart- en vaatziekten.

4. Maatregelen ter bevordering van sociale cohesie en interactie

Het zelf in control zijn over je gezondheid is één van de belangrijkste factoren voor het kunnen aanwenden van middelen om gezond te leven (WHO, 2017). Het ontwikkelen van omgevingen die ondersteunend zijn aan de gezondheid en het welbevinden van mensen zijn een belangrijke voorwaarde om te bouwen aan veerkrachtige gemeenschappen. Een stevige sociale basis is hiervoor een randvoorwaarde (Van Pelt, & Repetur, 2018). De sociale basis wordt daarbij gedefinieerd als *“het geheel van informele sociale verbanden (buurten, groepen, verenigingen, netwerken, gezinnen) aangevuld en ondersteund vanuit de lokale overheid, organisaties, diensten en voorzieningen, die het mogelijk maakt dat inwoners de mogelijkheden hebben om te participeren in sociale relaties op een manier die hun welzijn, capaciteiten en individueel potentieel verbetert”* (Repetur et al., 2019). De inrichting van de fysieke leefomgeving kan helpen om de sociale relaties en de cohesie in een buurt te versterken (Cohen et al., 2008). Het is dus van belang om bij de inrichting van de fysieke leefomgeving assets toe te voegen die de sociale basis kunnen versterken. Zo kan de openbare ruimte vluchtig sociaal contact tussen mensen in de buurt (bridging) bevorderen. De zogenaamde publieke familiariteit die optreedt heeft een positieve invloed op de leefbaarheid en veiligheid in buurten. Daarbij moet rekening gehouden worden met de onderlinge afhankelijkheid tussen de individuele functionings (activiteiten, toestanden of situaties die mensen belangrijk en nastrevenswaardig vinden, zoals een goede educatie, goede huisvesting, een wandeling in het park of bezoekje aan de buurman) en het (voort)bestaan van de fysieke infrastructuur (Doorn et al 2019). Daar deze functionings tijdafhankelijk zijn, is het van belang om de inrichting van de fysieke leefomgeving hierop aan te kunnen passen.

Niet alleen de fysieke inrichting, maar ook de programmering van sociale activiteiten kan bijdragen aan de gezondheid. Uit onderzoek naar de invloed van de sociale omgeving (relaties) op gezondheid en de individuele gezondheidsbeleving (welbevinden of wellbeing) komt eenzaamheid naar voren als een belangrijk gezondheidsrisico. Eenzaamheid ontstaat bij het gebrek aan sociaal contact. Dit veroorzaakt bij de mens een biologische stressreactie. Als deze stress chronisch wordt, kan dit leiden tot een verhoogd risico op hartziekten en beroerte en een verzwakt immuunsysteem (Paul & Fancourt, 2021). Eenzaamheid hangt tevens samen met een meer ongezonde levensstijl, zoals minder bewegen, roken, drinken en slecht eten en slapen (Holt-Lunstad et al., 2015; Malcolm et al., 2019) en ook neemt door eenzaamheid het cognitieve functioneren af (Yin et al., 2019). Eenzaamheid komt meer voor bij lichamelijk en verstandelijk beperkte mensen en mensen met een lagere sociaaleconomische status en komt het meest voor bij ouderen. Hieruit blijkt het belang van inclusiviteit in een wijk of buurt om ongelijkheid en daarmee samenhangende negatieve gezondheidseffecten te voorkomen. Het inrichten van de fysieke leefomgeving met inclusieve plekken om ontmoetingen te stimuleren kan bijdragen aan het verminderen van het gezondheidsrisico door eenzaamheid. Het draagt bij aan de zelfredzaamheid en het welbevinden van ouderen (healthy aging) en minder validen (Mohammadi, 2024). Denk hierbij aan open plinten, pleintjes met zitmeubilair, inclusieve sport- en beweegplekken en het aanleggen van goed begaanbare en herkenbare wandelroutes voor ouderen en minder validen. Belangrijk hierbij is een goed ontworpen openbare (publieke) ruimte die naast interactie ook het gevoel van veiligheid bevordert (Carmona, 2019; Botchwey et al., 2022).

Conclusie

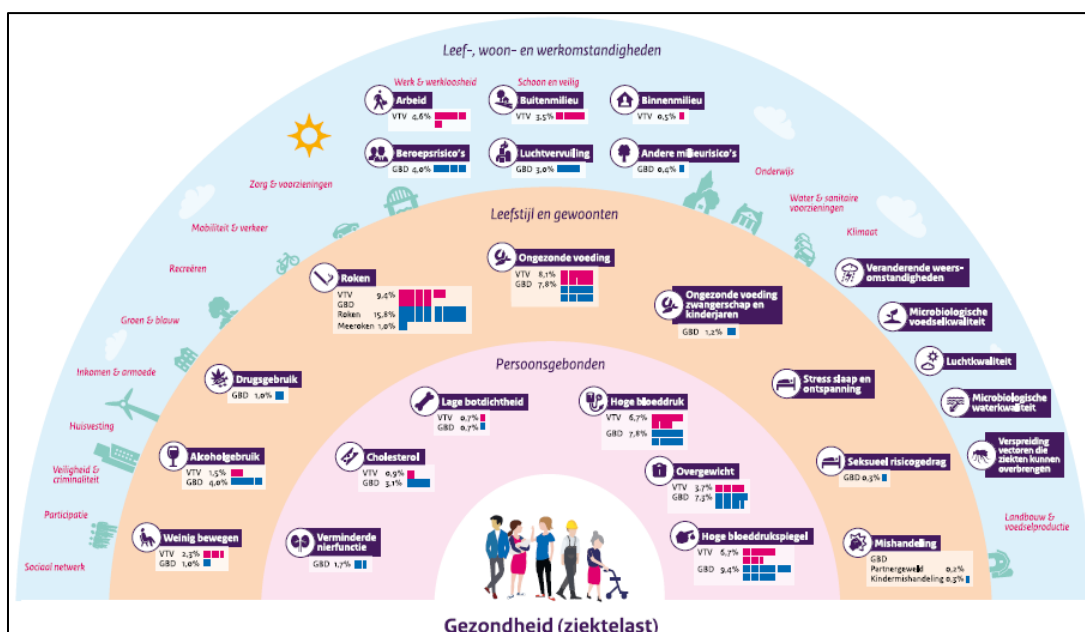
Geconcludeerd kan worden dat zowel de inrichting van de fysieke openbare ruimte als het programmeren van sociale activiteiten sociale cohesie en interacties bevorderen welke bijdragen aan een prettige, veilige leefomgeving. En deze overwegend positieve effecten sorteren op de gezondheid door:

- Bevordert van sociale interactie/ontmoeten (publieke familiariteit);
- Bevordert het community gevoel / elkaar helpen;
- Bevordert langer thuis kunnen blijven wonen;
- Bevordert het gevoel van veiligheid en vermindert criminaliteit; en
- Bevordert fysieke activiteit in de publieke ruimte.

Resultaat is een vermindering van eenzaamheid en bijbehorende gezondheidsklachten, bevordering van zelfredzaamheid en een betere individuele gezondheidsbeleving.

Nader onderzoek in Nederland

In Nederland doet het RIVM onderzoek naar de Volksgezondheid. In de Volksgezondheid Toekomst Verkenning (VTV) van 2018 publiceerde het RIVM al over de bijdrage aan ziektelast, sterfte en zorguitgaven van verschillende determinanten die gerelateerd zijn aan leefstijl en omgeving. Hieruit blijkt ongezond gedrag verantwoordelijk te zijn voor nagenoeg 20 procent van de ziektelast, met roken als belangrijkste oorzaak. Een ongezonde leefomgeving, vooral door luchtverontreiniging en geluid veroorzaakt ongeveer 4,5% van het totale gezondheidsverlies (VTV, 2024) wat lokaal kan oplopen tot zelfs 14 procent (RIVM, 2018). Te weinig bewegen draagt bij aan circa 2 procent van de ziektelast (VTV, 2024). De determinanten van gezondheid zijn vervolgens door het RIVM nader in kaart gebracht in een nieuw model (RIVM, 2021). Hierin zijn de vijf belangrijkste determinanten van de gezondheid in Nederland bepaald. Dit zijn 1) ongezonde voeding, 2) weinig bewegen, 3) problematisch alcoholgebruik, 4) psychosociale arbeidsbelasting en 5) slechte luchtkwaliteit (RIVM, 2021). Vanwege de hoge mate van onderlinge beïnvloeding tussen determinanten en de invloed van externe factoren pleit het RIVM voor een integrale (brede) aanpak om de gezondheid te verbeteren (RIVM, 2022).



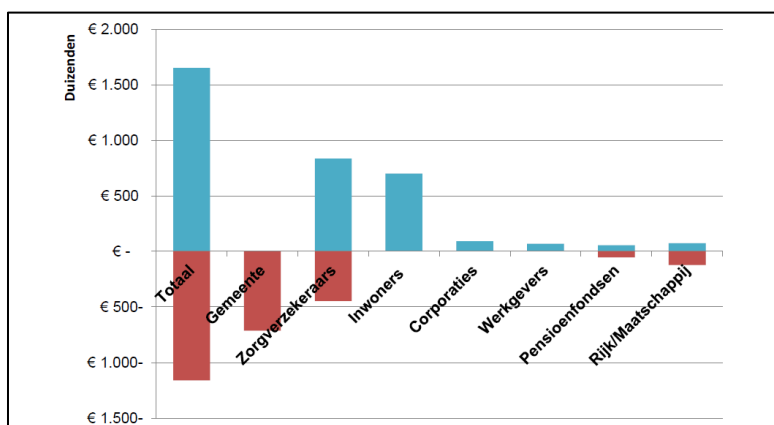
Figuur 7: Impactvolle determinanten voor gezondheid (RIVM, 2021)

Bij gebiedsontwikkeling rekening gehouden worden met de inrichting van de fysieke leefomgeving in relatie tot deze impactvolle determinanten. De GGD heeft daarvoor een leidraad ontwikkeld met tien kernwaarden voor een gezonde leefomgeving (GGD-GHOR, 2022). Vanuit deze literatuurstudie dient daarbij vooral gekeken te worden naar de integrale combinatie van aantrekkelijk groen, actieve mobiliteit, stedelijke concentratie & gemengd ruimtegebruik (functiemenging) en fysieke maatregelen ter bevordering van sociale cohesie en interactie. Om het meeste effect te creëren is van belang is dat de inwoners positief zijn over de kwaliteit van de fysieke leefomgeving omdat ze anders hun gedrag niet aanpassen (Zhang et al., 2022). Ook hangt het effect van fysieke gezondheidsinterventies samen met de nabijheid van deze interventies, waardoor niet iedereen gelijkwaardig profiteert van maatregelen die worden genomen (McGowan et al., 2021). De grootste gezondheidswinst is te behalen in de sociaaleconomisch minder welvarende wijken (Venderbos et al., 2023). Gezonder gedrag kan daar gestimuleerd worden door te zorgen voor meer gemengde inclusieve wijken met een betere woningkwaliteit, meer groene gebruiks-vriendelijke openbare ruimte en speeltuintjes en meer aanbod van gezond voedsel in de directe omgeving.

2.2 Operationalisering van gezondheid in de businesscase van gebiedsontwikkeling

Voor het meten van gezondheid wordt in de literatuur veelal gekeken naar de ziektelast ('Burden of Disease'). Dit is het gezondheidsverlies dat veroorzaakt wordt door ziekten. De ziektelast wordt uitgedrukt in DALY's ('Disability-Adjusted Life-Years'). De DALY is opgebouwd uit twee componenten: 1) de jaren geleefd met ziekte en 2) de jaren verloren door vroegtijdige sterfte. Aan een DALY wordt veelal ook een bedrag gekoppeld zodat een beeld kan ontstaan hoeveel gezondheidsverlies een bepaalde ziektelast geeft. Anderzijds kan ook worden gekeken naar de gezondheidswinst, de zogenaamde QALY (Quality Adjusted Life Years). Dit wordt met name gedaan in de gezondheidszorg ten aanzien van behandelingen, maar de methode kan ook gebruikt worden om gezondheidswinst door fysieke maatregelen in buurten te benaderen. Om de kosteneffectiviteit van gezondheidsmaatregelen te bepalen kunnen daarom zowel op DALY als op QUALY gebaseerde ratio's worden gebruikt (Feng et al., 2020).

Er is sterk bewijs dat gezondheidswinst leidt tot financiële baten voor zowel de private als publieke sector. Maar op dit moment worden de baten van gezondheid nog maar beperkt meegenomen in ruimtelijke planprocessen, waardoor investeringen in bijvoorbeeld groen en fiets- en wandelpaden vooral als een kostenpost worden gezien en als gevolg daarvan soms voor andere beleidsalternatieven wordt gekozen. Eén van de belangrijkste oorzaken is het gebrek aan kennis over de toegevoegde waarde die investeringen in een gezonde leefomgeving genereren (zoals het aantal QALY's) en de tools om deze monetaire waarde te berekenen (Van Oijstaeijen et al., 2020). Het meenemen van deze baten zou kunnen helpen om op basis van een completer beeld een afweging te maken ten aanzien van gezondheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast zou inzicht in de gezondheidsbaten ook kunnen helpen om kosten voor bepaalde maatregelen bij de baat hebbende partijen te laten landen. Door Lubbe en Larsen is in hun onderzoek naar de kosten en baten van een gezonde wijk al een aanzet gedaan om inzicht te geven in de kosten en baten van de diverse betrokken actoren, zie figuur 4 (Lubbe & Larsen, 2011).



Figuur 8: Overzicht van kosten en baten per actor, uit Lubbe & Larsen (2011)

Uit bovenstaande figuur blijkt dat positieve gezondheidsbaten vooral landen bij individuele bewoners en gebruikers en zorgverzekeraars (minder zorgkosten) en werkgevers (productievere werknemers). Uiteindelijk bespaart ook de Rijksoverheid geld door vermindering van zorgkosten en kunnen gemeenten mogelijk kosten besparen als andere partijen financieel gaan bijdragen aan een gezonde fysieke leefomgeving.

In de praktijk worden de kosten voor de genomen gezondheidsmaatregelen betaald door de eindgebruikers (bewoners en bedrijven) in de vorm van 1) een hogere koop- en/of huursom, 2)

aanvullende bijdragen via de Vereniging van Eigenaars (parkeer- en deelmobiliteitoplossingen, gezamenlijke inpandige ruimtes en semiopenbare buitenruimtes) en 3) lokale belastingafdrachten. Daarnaast dragen mogelijk ook marktpartijen bij, zoals financiers (lagere rente), investeerders (lager rendementseis) en ontwikkelaars (minder winst en risico opslag) en kan ook de overheid op diverse manieren financieel bijdragen in de kosten.

Het daadwerkelijk monetariseren van de gezondheidseffecten door genomen maatregelen in de leefomgeving blijkt lastig gezien de interactie tussen diverse fysieke en sociale maatregelen en omdat gezond gedrag voor een groot deel afhankelijk is van externe factoren in de context. Het rendement op de investering is daarnaast afhankelijk van het thema, de locatie en de schaal waarop maatregelen worden toegepast. Zo zijn bijvoorbeeld de baten van vergroening het hoogst in dichtbevolkte plekken met weinig groen. Maar leiden maatregelen in een gebied ook tot baten bij partijen buiten het gebied. De instrumenten en modellen zijn dan ook een vereenvoudigde weergave van de werkelijkheid. De implementatie van gezonde leefomgevingen in de praktijk wordt daarnaast verder bemoeilijkt doordat ontwikkelaars aangeven dat er financiële, professionele en reputatie-risico's zijn verbonden aan het actief meenemen van gezondheid in gebiedsontwikkeling. Zo is de perceptie dat gezonde plekken duurder zijn om te ontwerpen, te bouwen en te onderhouden (Pineo & Moore, 2022), wat ook bleek uit een wereldwijd marktonderzoek van de International Finance Corporation (2019). Tevens wordt de implementatie bemoeilijkt door de onzekerheid over de haalbaarheid van doelstellingen, mede door het gebrek aan goede meetmethoden, waardoor nog niet voldoende bewijs is dat gezondheid-bevorderende omgevingen de gezondheid daadwerkelijk verbeteren (Pineo & Moore, 2022). Dit maakt het lastig om deze maatregelen op te nemen in de businesscase.

Uit een review van bestaande waarderingsinstrumenten voor stedelijke groene infrastructuur blijkt dan ook dat deze instrumenten niet direct toepasbaar zijn voor besluitvorming bij stedelijke planning, maar vooral een indicatieve en ondersteunende rol kunnen spelen (van Oijstaeijen, 2020). Ook Kruize et al., (2023) stellen dat nader onderzoek nodig is om te komen tot een meer uniforme en integrale methodiek om de maatschappelijke kosten en baten te berekenen. De beschikbare modellen en instrumenten worden daarom steeds verder doorontwikkeld. Uit de diverse maatschappelijke kosten-baten studies die de afgelopen jaren zijn uitgevoerd blijkt overigens wel een positieve businesscase ten aanzien van investeringen in de gezonde leefomgeving (o.a. Technische werkgroep kosten en baten van preventie, 2023; van Dale et al., 2022). Daarmee loont het om financieel te investeren in een leefomgeving die de gezondheid bevordert.

Naast gezondheidswinst zijn er nog aanvullende voordelen te behalen door te investeren in belangrijkste gezondheidsdeterminanten bij gebiedsontwikkeling.

- Met betrekking tot de gezondheidsdeterminant 'nabijheid van kwalitatief en toegankelijk/beleefbaar groen' blijkt dat mensen bereid zijn om meer te betalen voor een groene en blauwe omgeving. Dus voor het aantrekken van kopers en/of het behouden van hogere inkomens in een wijk is aantrekkelijk groen een pre (Vreke et al., 2006). Groen draagt bij aan een prettig woon- en vestigingsklimaat en een hogere vastgoedwaarde van woningen (Daams et al., 2016). Dit zorgt voor hogere verkoopprijzen en een beter rendement voor een belegger (minder kans op leegstand en een hogere huurprijs). Ook is groene openbare ruimte veelal goedkoper in beheer en onderhoud voor een gemeente dan het beheer en onderhoud van grijze openbare ruimte, wat ook voor de overheid reden zou kunnen zijn om hierin te investeren. Tevens kan groen bijdragen aan klimaatadaptatie en het voorkomen van klimaatrisico's, wat omliggend vastgoed aantrekkelijker maakt voor financiers en beleggers (Aertsens &

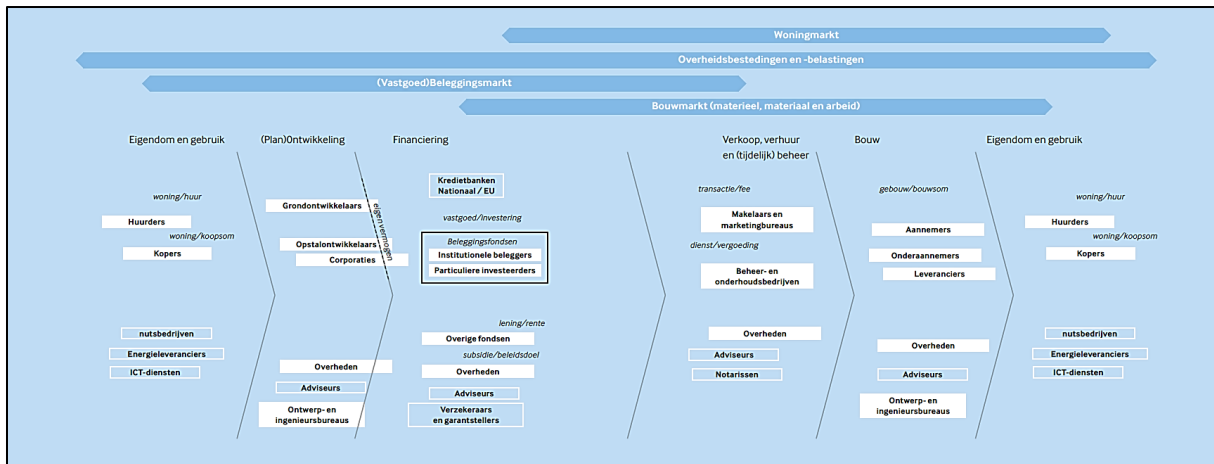
Bordewijk, 2022), ondanks dat klimaatrisico's officieel nog geen expliciet onderdeel uitmaken van regelgeving rondom kapitaaleisen.

- Met betrekking tot de gezondheidsdeterminant 'actieve mobiliteit (lopen, fietsen (niet elektrisch) en openbaar vervoer' blijkt dat de nabijheid van OV knopen (stations) zorgen voor een hogere vastgoedwaarde binnen de loopafstand van 800m (Rodrigo et al., 2021). Daarnaast is voor bepaalde doelgroepen het minder van belang om voor de deur te kunnen parkeren met de auto als daar een verkeersveilige en groene omgeving voor terug komt welke wel goed bereikbaar is per fiets en ov. Echter geldt dat veel mensen gehecht zijn aan het gemak van een auto voor deur. Een gemeente kan ook extra inkomsten genereren door invoer van automobilitieit-beperkende maatregelen zoals de invoer van betaald parkeren en besparen op onderhoudskosten door parkeerplaatsen in te ruilen voor openbaar groen.
- Investeren in stedelijke concentratie en gemengd ruimtegebruik dragen bij aan concurrentievoordelen door urbanisation economies, oftewel de dichtheid van economische activiteiten in een gebied (Porter, 1995; Cohen et al., 2008). Een hoge dichtheid zorgt voor een grotere afzetmarkt voor producten en diensten, een groot arbeidsmarktpotentieel voor bedrijven, beter draagvlak voor maatschappelijke voorzieningen en minder vervoersbewegingen (Duranton & Puga, 2020).
- Investeren in gemeenschapsvorming/sociale cohesie leiden tot een prettiger woon- en leefklimaat. Dit zorgt naast gezondheidswinst voor bewoners ook voor een positief economisch effect in relatie tot de kosten voor veiligheid (minder vandalisme en minder politiezet) en de inzet van professionele zorg en hulp aan huis (TNO, 2025).

Partijen en de waardeketen van gebiedsontwikkeling

Gebiedsontwikkeling is een complex interactieproces tussen diverse stakeholders. Deze hebben diverse motieven en belangen en een bepaalde mate van invloed op het proces (o.a. Verheul & Daamen, 2014; Le Gouais et al., 2023). Partijen die een rol spelen zijn onder andere 1) eigenaren die gronden en vastgoed inbrengen. 2) partijen die investeren en financieren, zoals beleggers, banken en soms vermogende particulieren en beleggende ontwikkelaars. 3) ontwikkelende partijen, waarbij ontwikkelende beleggers ook eigen kapitaal inbrengen en ontwikkelende bouwers zelf de ontwikkeling realiseren. 4) bouwbedrijven en aannemers voor de realisatie. 5) diverse overheden (Rijk, provincie, gemeenten, GGD en Waterschap) vanuit diverse rollen (kaderstellend, (mede)financier, baathebber). 6) woningcorporaties voor het realiseren van de sociale huisvestingsdoelstellingen. 7) energiebedrijven en telecombedrijven. 8) non-profit organisaties, waaronder maatschappelijke belangenverenigingen als natuur- & milieuorganisaties. 9) eindgebruikers, zowel bedrijven als consumenten en 10) omwonenden. En in relatie tot gezondheid zijn ook (zorg)verzekeraars en zorginstellingen mogelijke stakeholders in het proces. Zie ook figuur 9 voor de diverse markten en stakeholders binnen de waardeketen van woningbouwontwikkeling.

Samenwerking vormt de sleutel tot impactvolle veranderingen, want om een gebiedsontwikkeling te realiseren is altijd een vorm van samenwerking nodig tussen publieke, private en maatschappelijke partijen. De waardeketen van een gebiedsontwikkeling is daarmee afhankelijk van de ontwikkelopgave en de stakeholders die participeren. De financiering wordt veelal door meerdere partijen gedragen, waarbij de mate van invloed van partijen op het proces groter is als deze vroegtijdig participeren (Heurkens, 2020). Mede als gevolg van een terugtrekkende overheid zijn gebiedsontwikkelingen steeds meer financieel afhankelijk van marktpartijen en daarmee steeds vaker belegger gestuurd (o.a. Heurkens & Hobma, 2014).



Figuur 9: Voorbeeld van een waardeketen voor gebiedsontwikkeling voor woningbouw uit Financiering door gebiedstransformaties, pagina 18 (Heurkens et al, 2020).

Voor het aspect gezondheid geldt dat de kosten en baten van een gezonde leefomgeving over een groot aantal actoren zijn verspreid en niet allemaal binnen het gebied landen. Vanwege de vele factoren en de onderlinge verwevenheid is het daarom lastig om gezondheid te laten landen in de businesscase. Verlengen van de waardeketen naar de gebruiks- en beheerfase (o.a. van Zoest & Daamen, 2023) alsmede verbreding van de opgave en bijbehorende rolopvatting van partijen (o.a. Heurkens 2020; Heurkens et al., 2019) kunnen leiden tot aanpassingen in de waardeketen van gebiedsontwikkeling. Dit wordt ondersteund door onderzoek naar alternatieve bekostiging waaruit blijkt dat niet alleen overheden maar ook beleggers en het bedrijfsleven er belang bij kunnen hebben dat zogenoemde baathebbers een steentje aan de bekostiging van onder andere infrastructuur bijdragen (van Zoest & Daamen, 2023). Afhankelijk van de type ontwikkeling en de schaalgrootte kunnen dus mogelijk extra financiële bijdrages worden gevraagd.

Het meenemen van het thema gezondheid in gebiedsontwikkeling leidt theoretisch tot een verbreding van de waardeketen doordat partijen zoals zorginstellingen, verzekeraars, GGD, waterschappen en omliggende bedrijven en omwonenden belang hebben bij gezondheidstoename in relatie tot vermindering van zorgkosten en/of kosten voor de bedrijfsvoering (bijvoorbeeld minder te zuiveren afvalwater door meer groen en blauw en vermindering van medicijnresten in het water). Tevens is het nodig om voor het meenemen van gezondheid de gebruiksfase (exploitatie & beheerfase) mee te nemen in de businesscase omdat gezondheidswinst veelal pas na enkele jaren ontstaat en ook mede afhankelijk is van de kwaliteit van bijvoorbeeld de groene openbare ruimte en de investeringen in de sociale basis en cohesie. In het empirisch deel van dit onderzoek zal derhalve bekeken moeten worden of het meenemen van gezondheid daadwerkelijk leidt tot veranderingen in de waardeketen van gebiedsontwikkeling.

Instrumenten en handvatten voor de praktijk

Ondanks dat de operationalisering in de businesscase nog lastig is, zijn er wel degelijk instrumenten en handvatten ontwikkeld voor de beleids- en uitvoeringspraktijk.

Om de gezondheidswinst en/of verlies door fysiek/ruimtelijke maatregelen te berekenen zijn diverse instrumenten en modellen ontwikkeld om besluitvorming te ondersteunen. Deze zijn echter veelal gericht op één thema, bijvoorbeeld groen, of gericht op één of enkele fysieke maatregelen. Zo bevat de TEEB Stadstool de mogelijkheid om de financiële waarde van groen en water te berekenen. Daarnaast bestaan ook modellen die gericht zijn op een bredere analyse, zoals

een Maatschappelijke Kosten-Baten Analyse (MKBA) of een Health Impact Analysis (HIA). Een overzicht van het instrumentarium dat gebruikt kan worden om gezondheid een plek te geven in gebiedsontwikkeling is te vinden via <https://www.gezondeleefomgeving.nl/instrumenten>. Dit instrumentarium is nog in ontwikkeling.

Voor de beleidspraktijk biedt de Healthy City aanpak van de WHO een strategische aanpak op 9 actiedomeinen. Voor het fysieke domein worden daarin de volgende maatregelen onderscheiden: 1) Gezonde en veilige buurten/wijken, 2) Aanpak van slechte sanitaire voorzieningen, luchtvervuiling, geluidsoverlast, hygiëne en woningen, 3) Bevorderen van lopen en fietsen & gezond vervoer, 4) Kindvriendelijke steden en rekening houden met ouderen, 5) Minimaliseren van de carbon foodprint, 6) Voor iedereen toegankelijke groene ruimte, ruimtes voor ontmoeten en voldoende voorzieningen en 7) Investeren in gezondheid als principe binnen de ruimtelijke planning, bij architecten en stedenbouwkundigen. Vanuit het Healthy Cities netwerk wordt daarbij gepleit voor het doen van Health Impact Assessments (HIA's) om inzicht te krijgen in de gezondheidseffecten van beleidskeuzen en nieuwe projecten. Daarbij wordt gepleit voor een collaboratieve aanpak van de HIA, zodat kennis en draagvlak ontstaat en stedelijke ontwikkeling steeds meer ingezet kan worden voor gezondheidsbevordering. Met de ontwikkelde Healthy Cities Assessment Tool⁴ kan een eerste inschatting worden gegeven van de potentiële gezondheidsimpact van nieuwe plannen.

In 2013 is door TNO, RIVM, KNMI, Universiteit Utrecht en Deltares gestart met het Kenniscentrum Healthy Urban Living welke in april 2015 het Inspiratiedocument gezonde verstedelijking naar buiten bracht. Gezonde verstedelijking wordt hierin gepositioneerd als systeemverandering. Het concept werkt met een brede benadering van gezondheid, waarbij het functioneren en de kwaliteit van leven van mensen in de stedelijke leefomgeving centraal staat, gezondheid als leidend inrichtingsprincipe (KCHUL, 2015). TNO heeft tevens een onderzoeksprogramma Balanced Spatial Choice, waarbij expertise op het gebied van gezondheid en het modelleren van verschillende mogelijke effecten van maatregelen ruimtelijke worden samengebracht om zo overheden te ondersteunen bij hun gezondheidsaanpak.

Uit de voorgaande paragraaf wordt duidelijk dat inzicht in de impact van fysieke en sociaal-maatschappelijke omgeving op de gezondheidsdeterminanten noodzakelijk is om een adequate aanpak te kunnen hanteren voor gezonde verstedelijking. Vanuit het ministerie van Volksgezondheid Welzijn en Sport is daarom in 2020 het Programma Gezonde Leefomgeving (PGLO) opgezet waarbinnen door het RIVM samen met ZonWV onderzoek wordt gedaan naar de brede integrale aanpak om te komen tot een gezonde leefomgeving en kennis wordt gedeeld met als doel dat gezondheid vanzelfsprekend meegewogen wordt bij het ontwerp, de inrichting en het beheer van zowel de fysieke als de sociale leefomgeving (Ministerie van VWS, 2020). De ontwikkelde handvatten, instrumenten en kennis worden beschikbaar gesteld via online platforms zoals de 'Gids Gezonde Leefomgeving' en 'Loket Gezond Leven' en via nieuwsbrieven aan de beleidspraktijk.

⁴ Deze tool is gebaseerd op het werk van Puig-Ribera et al. (2018) in Barcelona

2.3 Conclusie

In onderstaande conclusie wordt antwoord gegeven op de eerste twee deelvragen van dit onderzoek: “Wat wordt verstaan onder gezondheid in de context van gebiedsontwikkeling?” en “Hoe wordt gezondheid binnen gebiedsontwikkeling geoperationaliseerd?”

Er bestaat geen eenduidige definitie van gezondheid in gebiedsontwikkeling. In Nederland wordt veelal een brede definitie voor gezondheid gehanteerd, waarbij ook het welzijn en welbevinden van mensen een rol speelt. Gezondheid wordt daarbij bepaald door veel verschillende met elkaar interacterende determinanten alsmede door externe factoren waardoor causale verbanden tussen maatregelen en gezondheidseffecten lastig aantoonbaar zijn. Het verbeteren van de gezondheid vergt dan ook een integrale aanpak van zowel fysieke als sociaaleconomische maatregelen. Met betrekking tot de context van gebiedsontwikkeling is er geen one-size-fits-all oplossing en vergt het een gecombineerde inzet van zowel fysieke als sociale maatregelen die zijn afgestemd op de situatie in het gebied (vd Berg et al., 2024). Wel wordt een sterke associatie gevonden tussen maatregelen gericht op enkele gezondheidsdeterminanten en gezondheidswinst, zie figuur 10. Voor het creëren van een gezonde leefomgevingen dient vanuit gebiedsontwikkeling dan ook gefocust te worden het nemen van maatregelen op deze vier determinanten.

Ten aanzien van de operationalisering is de literatuur over stedelijke ontwikkeling en gezondheid nog vooral gericht op beleidsontwikkeling, waardoor het veelal nog onduidelijk is hoe dit in de praktijk geïmplementeerd kan worden (Pineo & Moore, 2022). Daarnaast bestaat er geen uniforme integrale methode om de maatschappelijke kosten en baten van gezondheid in gebiedsontwikkelingsopgaven te berekenen. Wel lijken maatregelen op enkele gezondheidsdeterminanten te kunnen leiden tot een positieve businesscase, wat aanleiding geeft om hierin te investeren. Om de tweede deelvraag te kunnen beantwoorden is derhalve aanvullend empirisch onderzoek nodig.

Gezondheidsdeterminant	Gevolgen	Gezondheidseffect	Economische baten
1. Nabijheid van kwalitatief toegankelijk / beleefbaar groen	1. Nodigt uit tot actief gedrag (bewegen en spelen) 2. Bevordert de sociale interactie / ontmoeten 3. Bevordert de luchtkwaliteit 4. Reduceert geluidsoverlast 5. Vermindert hittestress 6. Ondersteunt het ecosysteem/de biodiversiteit 7. Ondersteunt het immuunsysteem	1. Reductie van astma etc. 2. Vermindering van mentale stress 3. Gezonder gewicht 4. Minder kans op hart- en vaatziekten 5. Een betere ervaren gezondheid en welzijn	1. Dalende gezondheidskosten 2. Stijgende arbeidsproductiviteit 3. Hogere vastgoedwaarde

2. Actieve mobiliteit (lopen, fietsen (niet elektrisch) en openbaar vervoer)	1. Bevordert actieve vormen van vervoer (lopen, fietsen, ov) 2. Bevordert de luchtkwaliteit 3. Bevordert de sociale interactie / ontmoeten	1. Reductie van astma etc. 2. Vermindering van mentale stress 3. Een gezonder gewicht 4. Vermindering van fatale verkeersongevallen 5. Minder kans op hart- en vaatziekten	1. Dalende gezondheidskosten 2. Stijgende arbeidsproductiviteit 3. Hogere vastgoedwaarde nabij HOV
3. Stedelijke concentratie & gemengd ruimtegebruik	1. Bevordert actieve vormen van vervoer (lopen, fietsen, ov) 2. Bevordert de luchtkwaliteit 3. Bevordert de sociale interactie / ontmoeten	1. Reductie van astma etc. 2. Verminderen van eenzaamheid 3. Vermindering van het aantal hart- en vaatziekten	1. Dalende gezondheidskosten 2. Stijgende arbeidsproductiviteit 3. Betere verhuurbaarheid/verkoopbaarheid van vastgoed
4. Inrichting en activiteiten t.b.v. sociale cohesie & interactie	a. Bevordert sociale interactie/ontmoeten (publieke familiariteit) b. Bevordert het community gevoel / elkaar helpen c. Bevordert langer thuis kunnen blijven wonen d. Minder criminaliteit en groter gevoel van veiligheid	1. Vermindering van eenzaamheid en bijbehorende gezondheidsklachten 2. Betere zelfredzaamheid 3. Betere individuele gezondheidsbeleving	1. Dalende gezondheidskosten 2. Stijgende arbeidsproductiviteit 3. Hogere vastgoedwaarde

Figuur 10: De belangrijkste gezondheidsdeterminanten voor de stedelijke fysieke leefomgeving, hun gezondheidseffecten en economische effecten.

3. De gezonde leefomgeving als investeringsopgave

To be considered successful, economic growth and regional competitiveness should lead to higher levels of well-being for the population. Urban and regional development should therefore incorporate not only traditional measures based on GDP but also wider measures of well-being.

Huggins & Thompson, 2021

Het grootste deel van de mensen leeft in stedelijk gebied en deze groei zet de komende jaren door. Investerings in duurzame verstedelijking en gezondheid zijn, als onderdeel van SDG's, onderdeel van de duurzaamheidsagenda om belangrijke wereldwijde doelstellingen te behalen. Naast regulering door overheden en daarmee samenhangende standaardisering is er ook meer publieke bewustwording van het belang van gezondheid (Pineo & Moore, 2022). Het financieren van deze opgave blijkt echter niet eenvoudig. Zo zijn grote infrastructuurprojecten, die substantieel kunnen bijdragen aan de gezondheid vaak lastig te financieren vanwege de lange doorlooptijd en de hoge voorinvesteringen. Daarnaast speelt marktfalen en het ontbreken van een institutioneel en wettelijk kader om private financiering aan te trekken op de kapitaalmarkt door stellen een rol (UN-Habitat, 2023).

In Nederland zien we dat de haalbaarheid van binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen onder druk staat en er een tekort is aan investeringscapaciteit. Gesuggereerd wordt dat sturing op meervoudige waardecreatie alsmede het verbreden en verlengen van de businesscase kansen biedt om gebiedsontwikkelingen financieel haalbaar te maken, door bijvoorbeeld het slim koppelen van opgaven en investeringen tussen beleidsdomeinen, het betrekken van nieuwe partijen die (financiële) baten ontvangen door te ontwikkelen en het meenemen van beheer en onderhoud (o.a. Heurkens, 2020; Verheul & Heurkens, 2021; van Zoest & Daamen, 2023; Verheul et al., 2023). Het concept van meervoudige waardecreatie correspondeert met de bevindingen van Carmona, welke laat zien dat een sterk verband bestaat tussen de waarde van een plek (place value) en de kwaliteit van een plek (place quality); de bijdrage die een fysieke plek levert ten aanzien van de gezondheid, sociaal-maatschappelijke doelen, de economie en de natuurlijke omgeving (Carmona, 2019). Dit impliceert dat ook gezondheid een waardevolle asset is om in te investeren binnen gebiedsontwikkeling.

Gebiedsontwikkeling kenmerkt zich dan ook als een meervoudige investeringsopgave, waarbij de investeringsbereidheid van partijen uiteindelijk het eindresultaat bepaald. In dit hoofdstuk wordt deze investeringsopgave vanuit een economische invalshoek benaderd en wordt getracht antwoord te geven op de derde deelvraag: “Welke motieven bepalen de investeringsbereidheid van partijen ten aanzien van gezondheid binnen gebiedsontwikkeling?” Hierbij wordt gebruik gemaakt van inzichten uit de theorie over collectieve goederen (common goods) en theorie over duurzaam financieren & investeren (sustainable finance & investment).

3.1 Transitie in het economisch denken, gezondheid als gemeenschappelijk goed

De beperkingen van de neoklassieke economische theorie

De neoklassieke economische theorie gaat uit van de assumptie van concurrerende markten waarbij individuele actoren rationele keuzes maken voor de meest efficiënte allocatie van goederen en diensten en waarbij gestreefd wordt naar winstmaximalisatie. Welvaart wordt daarbij gezien als groei van markten (Dolderer et al., 2021), waarbij wordt gestreefd naar Pareto-verbetering (de welvaart van iemand gaat erop vooruit zonder dat die van een ander erop achteruit gaat). En enkel bij marktfalen is het de rol van de overheid dit op te lossen doormiddel van regulering en herverdeling.

Hierbij is het probleem dat markten niet perfect kunnen opereren. De gedragseconomie, welke de invloed van psychologie op economische besluitvorming bestudeert, laat zien dat marktactoren in de praktijk geen rationele keuzes maken vanwege beperkingen in tijd, informatie en cognitieve vaardigheden, er is sprake van ‘bounded rationality’ (begrensde rationaliteit). Ook ‘prospect theory’ speelt daarbij een rol, deze theorie laat zien dat besluitvorming niet rationeel is omdat mensen het gevoel van verliezen naar rato veel negatiever ervaren dan het positieve gevoel van winst en dus ‘loss aversion’ hebben, waardoor mensen risicomijdend opereren. Naast bovenstaande psychologische effecten spelen daarbij ook de conformatie bias (het zoeken naar bevestiging van eigen overtuigingen) en het referentie affect (anchoring bias) waaruit blijkt dat mensen veel waarde hechten aan de eerste informatie bij het nemen van investeringsbeslissingen een rol (o.a. Salzman & Zwinkels, 2013; Altman, 2006).

Verder beschouwt de klassieke economie de marktprijs als een prijs waarin alle kosten en opbrengsten zijn opgenomen. Niet-monetaire waardes, zoals maatschappelijke en ecologische waarden zijn hierin veelal niet verwerkt. Hierdoor leidt opbrengstmaximalisatie met bijbehorende focus op kostenreductie systematisch tot bijvoorbeeld uitputting van de bodem, klimaatverandering en gezondheidsschade. Ook wordt consumeren altijd als het vervullen van de behoeften (needs) van de consument beschouwd. Deze behoeftes, zoals de behoefte aan voedsel, worden echter deels door marktpartijen zelf gecreëerd door marketing en psychologische beïnvloeding (Cohen, 2008; Dolderer et al., 2021). Dit fenomeen is gerelateerd aan nudging, waarbij consumenten onbewust beïnvloed worden door de omgeving tot het doen van bepaalde aankopen. Het is een vorm van sociale manipulatie welke zowel voor economisch gewin als voor maatschappelijk doeleinden kan worden ingezet zoals De Ridder (2016) laat zien met een experiment met gezond voedsel bij treinstations. Inzichten uit de gedragseconomie leiden dus tot een minder rationele benadering en vragen om een ander economisch perspectief waarbij meer rekening gehouden wordt met meer universele waarden.

Volgens sommigen is er dan ook een transitie gaande in het economisch denken, met toenemende aandacht voor zowel welvaart, welzijn en welbevinden en met aandacht voor duurzaamheid en circulariteit (o.a. DRIFT, 2022; Hurst, 2014 en Mazzucato, 2021).

Naar een economie voor de ‘common good’

Voor een gezonde leefomgeving geldt dat deze in het belang is van iedereen. En hoewel niet iedereen er evenveel waarde aan hecht, wordt het collectief als een noodzakelijk aspect beschouwd van ons samenleven met elkaar. Gezondheid is een sociaal geconstrueerde waarde welke niet wordt bereikt wanneer actoren enkel handelen vanuit hun eigenbelang (Hussain & Kohn, 2024). Gezondheid vergt, net als wereldwijde problemen zoals klimaatverandering, de COVID-epidemie en het nastreven van de SDG's, een gezamenlijk aanpak. Mazzucato (2023) pleit daarbij voor een ontologische verschuiving van liberaal marktdenken naar een benadering waarbij markten niet meer gezien worden als op zichzelf staande fenomenen, maar als uitkomsten van interacties van alle betrokken stakeholders (zowel de overheid, private partijen als de gemeenschap). De rol van de overheid is daarbij niet meer het oplossen van marktfalen, maar is die van een actor die samen met andere actoren actief vorm en sturing geeft aan de economie om gezamenlijk bepaalde collectieve goederen (common goods) te bereiken. Door maatschappelijke waarde centraal te stellen in productie, distributie en consumptie kan de economie in de richting van een duurzame maatschappij worden vormgegeven (Mazzucato, 2023). Vanuit dit perspectief kan het streven naar een gezonde leefomgeving bij gebiedsontwikkeling worden gezien als een ‘common good’ (collectief goed), en impliceert daarmee het belang van een gezamenlijke aanpak voor deze opgave en een verantwoordelijkheid van alle betrokken partijen.

De stellingname voor een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het realiseren van de ‘common good’ ligt in lijn met de propositie van de door het Watertorenberaad geïntroduceerde term ‘maatschappelijk gestuurde gebiedsontwikkeling’. Hierbij wordt een gebiedscoalitie gevormd en op basis van een breed programma en bundeling van publieke en private geldstromen in één gezamenlijke begroting gestuurd op zowel economische als de maatschappelijke waarden (Watertorenberaad, 2023a), waarbij geopperd wordt om hierbij een maatschappelijk investeringsmodel centraal te stellen (Watertorenberaad, 2023b). Maatschappelijk gestuurde gebiedsontwikkeling effent zo mogelijk de weg om maatschappelijke kosten en baten, zoals gezondheid, mee te kunnen nemen in gebiedsontwikkelingsopgaven.

Met de maatschappelijke beweging richting het verder sociaal, maatschappelijk en economisch verduurzamen van de samenleving wordt de integratie van maatschappelijke thema's binnen gebiedsontwikkelingen dus steeds meer van belang. Daarmee wordt ook samenwerking en verenigen van investeringskracht tussen diverse partijen belangrijker. Echter zijn gebiedsontwikkelingen in toenemende mate privaat gestuurd. Door een terugtrekkende beweging van de overheid als gevolg van neoliberal beleid, hebben private partijen een grotere rol in gebiedsontwikkeling, ook partijen die vastgoedontwikkeling of stedelijke ontwikkeling niet als kerntaak hebben (Heurkens, 2018 in Squires et al., 2018; Heurkens et al., 2019). En hoewel private partijen wel degelijk voordeel hebben van een kwalitatief goede en gezonde omgeving, omdat deze mede bepalend is voor de gebruiks- en vastgoedwaarde, lijkt de brede waarde benadering van duurzaamheid nog niet meegenomen te worden door ontwikkelende partijen (Heurkens & Buskens, 2016), mede omdat het de financiële haalbaarheid onder druk zet (Heurkens et al., 2019). Vanwege de achterblijvende woningbouw aantallen neemt de Rijksoverheid de laatste jaren wel weer meer regie en investeert ze mee bij grootschalige woningbouwlocaties (o.a. Conijn et al., 2024). Het blijft echter de vraag hoe brede maatschappelijke waarden, zoals gezondheid, centraal kunnen komen te staan bij het doen van investeringen door partijen. Inzichten hiervoor kunnen worden gevonden in de theoretische noties over duurzaam financieren & investeren.

3.2 De investeringsmotieven uit de theorie over duurzaam financieren & investeren

De financiële sector speelt een cruciale rol in de verduurzaming van de economie. Beleggers bepalen in welke bedrijven ze investeren en vormen daarmee de reële economie. Het is daarom zaak dat beleggers hun investeringen meer gaan doen in duurzame ondernemingen (van der Linden van Sprankhuizen et al., 2024). Financiële markten worden door de Raad van de Leefomgeving dan ook wel het vliegwiel voor verduurzaming' genoemd omdat duurzame financiering de normalisering van duurzame economische activiteit versnellen gedurende de transitie naar een duurzame economie (van As, 2022). De vastgoedfinancier heeft door zijn financieringsbeslissingen de kans om aanjager van verduurzaming in de gebouwde omgeving te zijn (van der Linden van Sprankhuizen et al., 2024). Duurzaam financieren & investeren is een essentieel instrument om gedragsverandering te bewerkstelligen (Joshipura et al., 2024). Bij duurzaam financieren & investeren gaat het om het incorporeren van brede waarden, waaronder sociale, ecologische en governance (ESG) in de financieringsmethoden en/of investeringen zoals beleggingen (o.a. Cunha et al., 2021). Dit wordt ook wel integrated value genoemd. Bij het integreren van duurzaamheid in de financiën wordt gekeken naar de lange termijn, omdat op de langere termijn financiële, sociale en ecologische waarden vaker op een lijn liggen (Schoenmaker & Schramade, 2023). Hierbij zorgt het feit dat er geen vaste definitie is voor wanneer er sprake is van duurzaam financieren en investeren, mede door een diversiteit aan meetmethoden (Berg et al, 2022), voor onduidelijkheid in de markt. Tevens is een spanningsveld te zien met de huidige financieringsbesluiten van ondernemingen waarin het langetermijnperspectief vaak niet sterk wordt meegewogen (Guerry et al., 2015). De beweging richting een meer duurzaam economisch systeem is echter wel te zien bij investeerders en beleggers (o.a. Eccles & Klimenko, 2019) en bij de (Rijks)overheid zelf (o.a. de Memorie van toelichting op de Rijksbegroting 2022).

Ook beursgenoteerde bedrijven wenden zich vaker tot duurzame financiering. Duurzame financiering is aantrekkelijk omdat het waardecreatie voor de langere termijn bevordert en daarbij potentiële risico's met betrekking tot klimaatverandering en klimaatwetgeving mitigeert (Joshipura et al. 2024). Het richt zich daarbij dus vooral op het vermijden van negatieve impact op het milieu of sociale omstandigheden. Het aandeel duurzame beleggingsfondsen groeit, wat laat zien dat investeren in duurzaamheid wordt gewaardeerd. Daarbij laten de beurskoersen zien dat de financiële rendementen bij duurzame beleggingsfondsen ongeveer gelijk zijn aan de rendementen van traditionele fondsen (Morgan Stanley Institute for sustainable investing, 2024). Een groeiende groep investeerders richt zich daarbij op zogenaamd 'impact investment', waarbij naast een financieel rendement ook daadwerkelijke sociale verandering en/of mitigatie van ecologische achteruitgang wordt nagestreefd (Busch et al., 2021). Deze groep beleggers heeft daadwerkelijk de intentie om impact te maken. Bij impact investment geldt dat het geloof in de sociale en duurzame impact die gemaakt wordt ervoor zorgt dat de financiële rendementen van de investering overschat kunnen worden (HALO effect) (Bachmann et al., 2024). Een deel van de duurzame beleggers blijkt dan ook bereid om rendement op te geven voor duurzame impact (Heeb et al., 2023). Dit is ook nodig omdat impact gebaseerd is op lagere kapitaalskosten voor duurzame ondernemingen. Het blijkt echter dat investeerders niet per se meer betalen voor producten met een hogere impact, maar wel meer kiezen voor met duurzaamheid geassocieerde investeringsproducten (Heeb et al., 2023), wat ook greenwashing in de hand werkt en onlangs heeft geleid tot meer scepsis in de markt en de roep voor striktere regulering (o.a. Berg et al., 2022);

Uit literatuur (Filippini, 2024; AFM, 2022) blijkt dat met name onwetendheid en onduidelijkheid over duurzame financiële producten huishoudens tegenhoudt in het aangaan van duurzame beleggingen. Meer transparantie over de duurzaamheid en impact van deze producten wordt binnen de EU afgedwongen doormiddel van de Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR), welke periodiek wordt aangescherpt. Duurzame financiering & beleggingen zijn namelijk een belangrijke component om de SGD's te behalen en vergen het activeren en opschaling van private investeringen (Gutsche et al., 2023). De realisatie van gezonde leefomgevingen, als één van de SDG's, is daarmee afhankelijk van de motieven van financiers en beleggers om duurzaam te financieren en duurzaam te investeren/beleggen. Meer inzicht in de investeringsvoorkeuren en onderliggende motieven zijn derhalve van belang om de investeringsbereidheid te vergroten.

Investeringsmotieven

De vraag naar duurzame financiering en beleggingen wordt gedreven door financiële evenals niet-financiële motieven van partijen (Hartzmark & Sussman, 2019; Bauer et al., 2021; Heeb et al., 2023; Gutsche et al., 2023; Degryse et al., 2024).

Financieel-economische motieven zijn met name geënt op het verhogen van de vastgoedwaarden en economische activiteit, het verbeteren van het imago, marketing (door ondersteunen lokale initiatieven), het winnen van vertrouwen en versterken van het netwerk t.b.v. vervolgprojecten (Heurkens et al., 2020). Niet financiële motieven voor duurzaam financieren & investeren zijn persoonlijke sociale voorkeuren (Bauer et al., 2021), warme gloed (de positieve emotionele beloning die verkregen wordt door het geven aan anderen), financiële kennis en ecologische/milieu overtuigingen (Heeb et al., 2023; Gutsche et al., 2023). Waarbij om investeerders te trekken gezorgd moet worden dat de positieve emotionele beloning (warme gloed) goed in het product wordt geborgd (Heeb et al., 2023), wat echter ook een incentive biedt voor greenwashing en leidt tot een zoektocht naar meer controle en betere regulering.

Bush et al. (2021) komen tot de volgende mogelijke intenties voor duurzaam investeren: 1) een betere financiële performance en risico reductie, 2) uitsluiting van bepaalde investeringen op basis van persoonlijke waarden en normen en 3) het bijdragen aan een verandering van de economie en/of de maatschappij in een gewenste richting. Ook uit onderzoek van de AFM komt het maken van impact naar voren als belangrijkste motief om duurzaam te beleggen (AFM, 2022). Verdere duurzame investeringsmotieven worden gevonden door Potters (2015) welke naast lange termijn rendement en economische waardecreatie (van vastgoed) ook Corporate Social Responsibility⁵ (CSR) in de vorm van communitybuilding onderscheidt. Heurkens et al. (2020) stellen dat CSR steeds meer een onderdeel wordt van de bedrijfsvoering en daarmee een motief om te investeren. Vanaf 2024 is het meenemen van de CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) in bedrijfsrapportages verplicht waardoor het voor beleggers en andere investeerders makkelijker is om hiermee rekening te houden bij hun investeringsstrategie.

Agyekum et al. (2021) stellen dat marktpartijen vooral duurzaam investeren met het oog op het behalen van rendement op de investering (o.a. door minder leegstand en minder operationele kosten zoals energiekosten in combinatie met hogere huren/verkoopprijzen). Maar dat ook nieuwe zakelijke kansen, ethische motieven, regelgeving (zowel CSR, als fiscale regelgeving),

⁵ CSR wordt in Nederland veelal vertaald in Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO). Daarbij letten bedrijven bij hun activiteiten op de gevolgen voor mens, milieu en samenleving. Het betreft dus de implementatie van ESG-beleid door bedrijven.

imago en besparingen op de levensduur van producten een rol spelen. Een grote verscheidenheid aan motieven om te investeren in sustainable finance & investment wordt door Cunha et al., (2021) vervat in navolgend schema (zie figuur 11).

Voor overheden prevaleren maatschappelijke overwegingen en het opvolgen van hogere wet- en regelgeving als motieven om te investeren. De Rijksoverheid ziet haar investerende rol met name in relatie tot 'het stabiliseren van de economie en het stimuleren van aanpassing', zoals verwoord in de Miljoenennota 2023. Belangrijk om te beseffen is dat overheidsinvesteringen (bijvoorbeeld door subsidies, fondsbijdrages en leningen) een geldeffect en een indirect informatie-effect hebben, waardoor marktpartijen eerder geneigd zijn om in te stappen en financiering te verstrekken voor projecten (van Solinge et al., 2024). Ook kan de overheid een kredietgarantie verstrekken, wat bij gebrek aan zekerheid toch kan zorgen dat een project financiering krijgt. De overheid fungeert dan ook mede als aanjager van duurzame ontwikkeling. Vanuit een 'common good' benadering is daarbij van belang om zorg te dragen dat de overheid als partij niet alleen investeert, maar ook deelt in de revenuen van een ontwikkeling (Mazzucato, 2023).

Naast de investeringsmotieven voor bedrijven, overheden, investeerders en financiers ten aanzien van duurzaamheid, is er bij consumenten ook onderzoek gedaan naar de bereidheid om bij te dragen aan een gezonde leefomgeving (o.a. Bressane et al., 2024; Alberini & Chiabai, 2007; Luo et al., 2022; Guo et al., 2020). Eindgebruikers zoals kopers en huurders hebben persoonlijk voordeel van een gezondere omgeving. Consumenten blijken dan ook bereid om een bedrag te betalen voor een gezondere leefomgeving. Maar deze bereidheid en de hoogte van het bedrag is sterk afhankelijk van verschillende factoren, zoals de perceptie over de bijdrage van maatregelen ten aanzien van de gezondheid, de eigen gezondheid, de leeftijd en het maandelijks inkomen. Voor publieke ruimte lijkt de betalingsbereidheid voor een groene inrichting het hoogst. Waarbij jongere mensen met een hoog inkomen en een slechtere gezondheid bereid zijn het meeste bij te dragen aan een gezonde leefomgeving en ouderen het minste.

Player				
Group	Representative	Characteristics	Motivations	Related literature
Providers	Individual investors	Long investment horizons; less sensitive to financial performance variations; more likely to be better educated and younger.	Invest according to personal, moral and ethical values, and meet financial goals, since they believe that investing in sustainability leads to satisfactory portfolio performance.	Rosen et al. (1991), Mackenzie and Lewis (1999), Lewis and Mackenzie (2000), McLachlan and Gardner (2004), Beal et al. (2005), Bollen (2007), Williams (2007), Benson and Humphrey (2008), Nilsson (2008), Renneboog et al. (2011), Riedl and Smeets (2017), and Chatzitheodorou et al. (2019)
	Institutional investors	Long term-oriented; networking abilities; no great differentials in terms of targeted companies, managerial abilities, and investment policies.	Personal values of analysts and managers; market differentiation; client demand; return fiscal benefits to society; regulation; and pressure from industry trade bodies, NGOs, the media, and social movements.	Sparkes (2001), Cox et al. (2004), Benson et al. (2006), Bauer et al. (2007), Sandberg et al. (2009), Arjalies (2010), Hong and Kostovetsky (2012), Bocken (2015), and Amel-Zadeh and Serafeim (2018)
	Financial institutions	Less speculative operations; act mainly in primary and local markets; more likely to be state-owned.	Attract motivated employees and creditworthy borrowers; avoid ESG risks; improve reputation, brand, stakeholder management and customer satisfaction; gain market share; regulation; fiscal incentives; and pressure from the media, investors, governments, clients, suppliers, NGOs, and society.	Weber (2005), Scholtens (2006), Steurer (2010), Goss and Roberts (2011), Wu and Shen (2013), Paulet et al. (2015), Falcone et al. (2018), Geddes et al. (2018), Azevedo and Ferreira (2019), and Urban and Wójcik (2019)
Recipients	Companies	More likely to be managed by female and young professionals; long-term oriented; not necessarily restricted to any size or sector; driven by innovations; advanced CSR and corporate sustainability practices.	Managers' beliefs and career concerns; improve employee motivation; access to better financial products and services; reduce cost of capital and maximize market value; mitigate fluctuations in future cash flows; avoid ESG risks; improve reputation; philanthropy; shape shareholder profile; governmental incentives; regulation; and pressure from consumers, NGOs, the media, shareholders, and society.	Rudd (1981), Heinkel et al. (2001), Cox et al. (2004), Guay et al. (2004), Vogel (2005), Moore and Manning (2009), Delmas and Blass (2010), Steurer (2010), Goss and Roberts (2011), Borghesi et al. (2014), Chava (2014), Frias-Aceituno et al. (2014), McGoe (2014), Bocken (2015), and Liao and Shi (2018)
Supporters	Governments	SFI was traditionally supported by liberal governments from developed countries, but it has been increasingly adopted by every type of government around the globe.	Public appeal; mitigating risks to the stability of financial systems; reducing public expenditure; and enhancing the participation of private and financial players in promoting sustainable development.	Steurer (2010), McGoe (2014), Campiglio (2016), Dowling (2017), Dafermos et al. (2018), Liao and Shi (2018), Ottelin et al. (2018), Durrani et al. (2020), and Langley (2020)
Abbreviations: CSR, corporate social responsibility; ESG, environmental, social and governance; NGO, non-governmental organizations; SFI, sustainable finance and investment.				

Figuur 11: Belangrijkste kenmerken en motivaties van partijen betrokken bij duurzaam investeren en beleggen (tabel 5 uit Cunha et al., 2021)

3.3 Conclusie

In dit hoofdstuk wordt vanuit de theorie antwoord gegeven op de derde deelvraag “Welke motieven bepalen de investeringsbereidheid van partijen ten aanzien van gezondheid binnen gebiedsontwikkeling?”. Daarbij is bekeken welke investeringsmotieven er in de literatuur gevonden kunnen worden ten aanzien van het investeren in gezondheid-bevorderende maatregelen in gebiedsontwikkeling. De verandering in het economisch denken waarbij partijen in gezamenlijkheid proberen om collectieve goederen (common goods) te realiseren door maatschappelijke waarden centraal te stellen bij het nemen van investeringsbeslissingen, biedt perspectief voor het meenemen van gezondheid in gebiedsontwikkeling. Vanuit de theorie over duurzaam financieren & investeren blijkt dat naast een financieel rendement ook het realiseren van ecologische, sociale en/of governance waarden van belang worden geacht door partijen. Zo blijken niet-financiële motieven als ‘warme gloed’, persoonlijke overtuigingen, imago en Corporate Social Responsibility een rol te spelen bij de investeringsafweging. De gevonden motieven kunnen inzicht geven in de investeringsbereidheid van partijen ten aanzien van maatschappelijke waarden zoals gezondheid bij gebiedsontwikkelingsopgaven. Deze investeringsmotieven kunnen gecategoriseerd worden in financieel-economische, sociaal-maatschappelijke, juridische en persoonlijke motieven en zijn weergegeven in figuur 12. Daarbij dient de kanttekening te worden gemaakt dat de motieven meervoudig evenals context- en tijdafhankelijk kunnen zijn.

Motieven duurzaam financieren & investeren						
Partijen						Investeringsmotief per categorie
Overheid	Private belegger	Institutionele belegger	Financieringsinstellingen (banken)	Bedrijven (waaronder ontwikkelaars)	Consumenten	
						Financieel-economisch
x				x		Verhogen vastgoedwaarde en/of economische activiteit in een gebied
			x	x		Verbeteren imago en vertrouwen (zowel voor externe partijen als voor eigen personeel)
		x		x		Marketingstrategie (door bijv. ondersteuning lokale initiatieven, placemaking of aanspreken van bepaalde investeerders)
				x		Netwerken, toekomstbestendige bedrijfsvoering, zakelijke kansen
x	x	x			x	Financiële performance, rendement (lange termijn)
x						Reductie overheidsuitgaven
			x			Risicoreductie (o.a.. ESG risico's)
				x		Besparen op levensduur producten (kostenreductie)
x	x	x	x	x		Financiële stimulering en fiscale voordelen
	x	x	x	x		Marktaandeel vergroten
				x		Toegang financiële producten en service
						Sociaal-maatschappelijk

x	x	x		x	x	Bijdragen aan verandering van economie of maatschappij, impact maken, maatschappelijke waarde toevoegen
x	x	x	x	x		Maatschappelijke verantwoordelijkheid nemen
		x	x			Klantwens
x	x	x	x	x		Sociaal-maatschappelijke druk, publieke opinie
x						Promoten van duurzame ontwikkeling bij andere partijen
						Juridisch/wetgeving
x						(Europese) wetgeving over o.a. klimaat, water en luchtkwaliteit en duurzaamheid
	x	x	x			ESG criteria op basis van de SFDR
x	x	x	x	x		Corporate Social Responsibility Directive (CSDR)
x				x		(Voorkomen van) beroepsprocedures
						Persoonlijk
	x			x	x	Persoonlijke sociale voorkeuren
	x			x	x	Warme gloed, filantropie
					x	Financiële kennis
	x	x			x	Morele en ethische overtuigingen
					x	Overige persoonlijke factoren (o.a. inkomen en gezondheid)

Figuur 12: Investeringsmotieven voor duurzaam financieren en investeren

4. Theoretische integratie, naar een analysemodel voor investeren in gezonde gebiedsontwikkeling

Binnen de context van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling blijkt uit de theorie dat maatregelen op vier determinanten bij te kunnen dragen aan gezondheidswinst. Dit zijn:

- 1) Nabijheid van kwalitatief goede en toegankelijke en dus beleefbare groene ruimtes;
- 2) Het zorgen voor een focus op actieve vormen van mobiliteit (fysiek bewegen);
- 3) Stedelijke concentratie en gemengd ruimtegebruik (functiemenging); en
- 4) Een inrichting gericht op sociale interactie en cohesie met bijbehorende programmering van activiteiten.

Daarbij is de kanttekening te maken dat de bijdrage van deze maatregelen aan gezondheidswinst moeilijk te meten is omdat deze sterk afhankelijk is van de interactie tussen de fysieke leefomgeving, de sociale omgeving, de persoonsgebonden factoren en de leefstijl (het gedrag) van mensen.

Uitgaande dat gezondheid economisch kan worden gezien als een 'common good', blijkt uit de theorie over duurzaam financieren & investeren dat de investeringsbereidheid van partijen in gezondheidsmaatregelen binnen gebiedsontwikkeling afhankelijk is van een diversiteit aan investeringsmotieven. De in de literatuur gevonden investeringsmotieven kunnen in vier hoofdgroepen worden onderscheiden, te weten:

- 1) Financieel-economische motieven;
- 2) Sociaal-maatschappelijke motieven;
- 3) Juridische motieven gebaseerd op beleid en regelgeving; en
- 4) Persoonlijke motieven.

Daarbij is het belangrijk te onderkennen dat partijen ook meerdere motieven kunnen hebben om te investeren in gezondheid-bevorderende maatregelen binnen gebiedsontwikkeling. En dat motieven een momentopname zijn en veranderlijk in de tijd. De theorie geeft daarmee aanleiding om te verwachten dat de investeringsbereidheid van partijen wordt vergoot als meerdere investeringsmotieven kunnen worden bediend.

Op basis van de literatuurstudie kan een analysemodel worden opgesteld voor investeren in gezonde gebiedsontwikkeling (figuur 13). Hierin worden de belangrijkste determinanten voor het meenemen van gezondheid in gebiedsontwikkeling gecombineerd met de investeringsmotieven van partijen. Met behulp van het model kan verkend worden welke gezondheidsmaatregelen worden toegepast en welke investeringsmotieven een rol spelen waardoor programmatisch en financieel kan worden bijgestuurd richting gezondere keuzes en mogelijk ook het aantrekken van extra investeringscapaciteit.

Wie	Wat	Hoe	Waarom	Investeringsmotief		
Investerende partij	Type maatregel	Type investering	Economisch	Sociaal-maatschappelijk	Juridisch/Wetgeving	Persoonlijk
Overheid	Nabijheid van beleefbaar kwalitatief groen	Reguliere investeringen	Stimuleren economische activiteiten / arbeidsproductiviteit	Maatschappelijke waarde toevoegen / impact maken / veranderen economie & maatschappij	ESG-beleid in CSRD (vrijwillig)	
		Projectinvesteringen	Financiële stimulering & fiscale voordelen om private (aanjagen) investeringen uit te lokken	Maatschappelijke verantwoordelijkheid	(Europese) wetgeving mbt klimaat & duurzaamheid	
	Actieve mobiliteit	Subsidies	Rendement / financiële performance	Sociaal-maatschappelijke druk / publieke opinie	(Voorkomen) beroepsprocedures	
	Stedelijke concentratie & functiemenging	Fondsbijdragen / bovenwijken	Reductie overheidsuitgaven (o.a. zorg / openbare ruimte)	Promoten van duurzame ontwikkeling		
	Bevorderen sociale cohesie	Leningen Kredietgaranties				
Ontwikkelaar	Nabijheid van beleefbaar kwalitatief groen	Kostenverhaalbijdrage	Verhogen vastgoedwaarde	Maatschappelijke waarde toevoegen / impact maken / veranderen economie & maatschappij	ESG-beleid in CSRD	Persoonlijke sociale voorkeuren
	Actieve mobiliteit	Bovenwettelijke bijdrage	Imago & vertrouwen	Maatschappelijke verantwoordelijkheid	(Voorkomen) beroepsprocedures	Warme gloed / filantropie
	Stedelijke concentratie & functiemenging	Directe investeringen in project	Marketing	Sociaal-maatschappelijke druk / publieke opinie		
			Besparen op levensduur producten (kostenbesparing)			
			Vergoten marktaandeel			
Bevorderen sociale cohesie en interactie		Financiële voordelen / fiscale stimulering				
Financier	Nabijheid van beleefbaar kwalitatief groen	Rente-afslag	Imago & vertrouwen	Maatschappelijke verantwoordelijkheid	ESG-beleid in SFDR & CSRD	
	Actieve mobiliteit	Brown premie penalty	Risicoreductie	Sociaal-maatschappelijke druk / publieke opinie		
	Stedelijke concentratie & functiemenging		Vergoten marktaandeel	Klantwens		
	Bevorderen sociale cohesie en interactie		Financiële voordelen / fiscale stimulering			
Belegger	Nabijheid van beleefbaar kwalitatief groen	Rendement-afslag	Rendement / financiële performance (lange termijn)	Maatschappelijke waarde toevoegen / impact maken / veranderen economie & maatschappij	ESG-beleid in SFDR & CSRD	Morele en ethische overtuigingen
	Actieve mobiliteit		Vergoten marktaandeel	Maatschappelijke verantwoordelijkheid		Persoonlijke sociale voorkeuren (alleen private belegger)
	Stedelijke concentratie & functiemenging		Financiële voordelen / fiscale stimulering	Sociaal-maatschappelijke druk / publieke opinie		Warme gloed / filantropie (alleen private belegger)
	Bevorderen sociale cohesie		Marketing (alleen institutionele beleggers)	Klantwens (alleen institutionele beleggers)		
Eindgebruiker	Nabijheid van beleefbaar kwalitatief groen	Huurprijs	Rendement / financiële performance (lange termijn) --> aankoop van een solide duurzaam product	Maatschappelijke waarde toevoegen / impact maken / veranderen economie & maatschappij		Persoonlijke sociale voorkeuren
	Actieve mobiliteit	Aankoopprijs	Besparen op levensduur producten (kostenbesparing)			Warme gloed / filantropie
	Stedelijke concentratie & functiemenging	Periodieke bijdrage / servicekosten vve				Financiële kennis
	Bevorderen sociale cohesie en interactie					Persoonlijke morele & ethische overtuigingen Overige persoonlijke factoren waaronder inkomen & gezondheid

Figuur 13: Analysemodel voor investeren in gezonde gebiedsontwikkeling

Empirisch onderzoek

Vanuit de theoretische exploratie zijn de belangrijkste determinanten voor gezondheid in gebiedsontwikkeling bepaald. Tevens blijken er vanuit de literatuur aanwijzingen voor het gezamenlijk financieren en investeren in collectieve goederen, zoals gezondheid, waarbij naast financieel-economische motieven, ook persoonlijke, maatschappelijke en juridische motieven een rol spelen.

In dit empirisch deel wordt onderzocht in hoeverre er nog aanvullingen te doen zijn op het theoretisch model en of de gevonden maatregelen en motieven zich ook daadwerkelijk openbaren in de praktijk van gebiedsontwikkeling. Eerst wordt aan de hand van het analysemodel een eenvoudige casestudie uitgevoerd, waarna doormiddel van expert interviews deze data wordt aangevuld en de resultaten worden verklaard.

Methode	Literatuurstudie	Case studies	Expert interviews
Doel	Kennis structureren en positioneren van een conceptueel model	Analyse van de praktijk	Aanvullen en verklaren van de empirische analyse en conceptueel model bijstellen
Vraag	Wat zijn de variabelen (gezondheidsmaatregelen, investeringsmaatregelen en investeringsmotieven) volgens de theorie?	Wat zijn de variabelen (gezondheidsmaatregelen, investeringsmaatregelen en investeringsmotieven) in de praktijk?	Zijn de inzichten uit de casestudies herkenbaar? Zijn er aanvullingen op deze inzichten voor praktijk en theorie?

5. Methodologie

5.1 Casestudies

Voor het beantwoorden van de onderzoeksvraag wordt in dit onderzoek een meervoudige case-studie uitgevoerd, waarmee meervoudige relaties binnen en tussen casussen worden verkend (Swanborn, 2008). Om inzicht te krijgen in de praktische relevantie van het conceptueel model zijn in de maanden december 2024 t/m maart 2025 twee casussen in Nederland diepgaand onderzocht waarbij getracht is om de genomen maatregelen met impact op de gezondheid en de investeringsmotieven van de diverse spelers te achterhalen. De casestudie is aangevuld met een quickscan van zes additionele casussen welke globaal zijn onderzocht wat betreft de variabelen ‘gezondheidsmaatregelen’, ‘investeringsmaatregelen’ en ‘investeringsmotieven’ van de diverse betrokken partijen in de gebiedsontwikkeling. Hierbij is een onderverdeling gemaakt tussen overheid, ontwikkelaars, financiers, beleggers en eindgebruikers.

Voor een wetenschappelijke onderbouwing wordt bij de casestudie gebruik gemaakt van verschillende databronnen (Swanborn, 2008). Hierbij is gebruik gemaakt van verschillende opeenvolgende methoden voor kwalitatieve dataverzameling, oftewel data triangulatie (van Tulder, 2018).

- Documentanalyse en oriënterende gesprekken om te bekijken of de casus geschikt is voor het onderzoek, waarbij duidelijk moest zijn dat er sprake was van gezondheid als thema binnen een grootschalige binnenstedelijke gebiedsontwikkeling.
- Deskresearch naar beschikbare documenten ten aanzien van de ontwikkelingen gericht op de ontwikkelstrategie en motivaties van partijen en de spelregels en afspraken tussen partijen in relatie tot het investeren in gezondheid-bevorderende maatregelen.
- Interviews met bij de casussen betrokken partijen om informatie te verzamelen ten aanzien van de deelvragen van het onderzoek (o.a. gezondheidsmaatregelen en investeringsmotieven).

Casus-selectie

Om te komen tot relevante casussen voor het onderzoek zijn deze in de oriëntatiefase geselecteerd op basis van de volgende kwalificaties:

- Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling;
- Minimale omvang 700 woningen alsmede andere functies en voorzieningen; en
- De term ‘gezondheid’ dient voor te komen in de ambitiedocumenten en ruimtelijke onderbouwingen die aan deze ontwikkelingen ten grondslag liggen.

Er heeft verder geen afbakening plaatsgevonden ten aanzien van ander type vastgoed en voorzieningen (bedrijf, kantoor, zorg, retail of horeca) en de hoeveel betrokken partijen. De casussen zijn uiteindelijk verkregen door snowballing na uitvraag bij bekende marktpartijen en collega's en deskresearch.

De casussen variëren sterk in de fase waarin de gebiedsontwikkeling verkeerd, waardoor deze lastig met elkaar vergeleken kunnen worden. Daarbij bleek ook dat dataverzameling over de groep eindgebruikers nog niet goed mogelijk is. Wel geven de casussen een indicatie in hoeverre

de variabelen uit het theoretisch model van toepassing zijn in de huidige praktijk van gebiedsontwikkeling.

Dataverzameling

Dataverzameling voor de casestudie heeft op diverse manieren plaats gevonden:

- Fysiek bezoek aan de locaties om een indruk te krijgen van het gebied.
- Door middel van deskresearch is getracht inzicht te krijgen in de genomen maatregelen en investeringsoverwegingen. Daarbij is gekeken naar de documenten in de bestemmingsplannen, de gebiedskaders en projectkaders met daarin de ontwikkelstrategie, de spelregels en uitgangspunten alsmede bijbehorende grondexploitaties.
- Bezoek aan een inloopmarkt op 27 november 2024 van de gemeente Eindhoven over de Kanaalzone Zuid.
- Het houden van gesprekken en interviews met betrokken partijen om meer te weten te komen over de motieven en achtergronden. Hierbij kunnen interpretaties uit de documentanalyse worden geverifieerd en aangevuld met de mening en ervaringen van betrokkenen (Evers, 2015). Hierbij is gekozen voor semigestructureerde interviews om flexibel in te kunnen spelen op de informatie van respondenten omdat de vragen niet vastliggen, maar de onderwerpen wel. Afhankelijk van de partij zijn vragen overgeslagen. Enkele interviews zijn opgenomen en geheel uitgewerkt omdat deze ook zijn meegenomen als expertinterview voor het onderzoek, andere interviews zijn enkel in steekwoorden uitgewerkt omdat deze enkele relevant waren als achtergrondinformatie over de betreffende casus. De interviews zijn zowel fysiek als digitaal (via TEAMS) gehouden.

Quickscan voor aanvullende data

Omdat de twee Om de validiteit van het onderzoek te vergoten is doormiddel van een quickscan aanvullende data genereerd. Hierbij zijn nog zes grootschalige gebiedsontwikkelingen onderzocht met behulp van het analysemodel voor gezonde gebiedsontwikkeling. Deze gebiedsontwikkelingen zijn minder diepgravend onderzocht, waarbij enkel gebruik gemaakt is van documentanalyse. Per casus wordt kort beschreven welke gezondheidsdeterminant maatregelen worden genomen, op welke manier er wordt geïnvesteerd en vanuit welke motivatie.

5.2 Expert interviews

Om meer duiding te krijgen bij de gevonden gezondheidsmaatregelen en de investeringsbereidheid van partijen in relatie gezondheid in gebiedsontwikkeling zijn achttien diepte-interviews gehouden. Voor de interviews is gekozen voor een diverse groep van experts om een indruk te verkrijgen van de gehele waardeketen van gebiedsontwikkeling. De resultaten moeten dan ook gezien worden als indicatief.

Het doel van deze interviews is om de motieven van partijen nader te kunnen duiden en zo meer inzicht te vergaren in de investeringsbereidheid. Het houden van interviews is een goede methode om zaken te achterhalen die niet direct waarneembaar zijn omdat het de interviewer de

mogelijkheid biedt om door te vragen om de voor het onderzoek benodigde informatie ook daadwerkelijk te verkrijgen. Ook kunnen door het houden van interviews meer details naar voren komen die van invloed kunnen zijn op het onderzoeksresultaat (Patton, 2002; Swanborn, 2008). Met name voor onderzoek naar motivaties is dit een goede methode als een vorm van triangulatie om de bevindingen uit de theoretische exploratie en de casestudies te verrijken en te valideren (van Tulder, 2018).

Selectie respondenten expertinterviews

Er is gekozen voor een brede samenstelling van respondenten (mix van ontwikkelaars, investeerders/beleggers en overheden omdat dit het meeste inzicht in de verschillen in motivaties kan opleveren).

In totaal zijn achttien expertinterviews afgenomen in de maanden december 2024 en februari 2025, waarbij een deel ook gebruikt is voor de casestudie. De respondenten zijn werkzaam bij de gemeentelijke overheid (4), de provinciale overheid (2), een institutionele belegger (3), een ontwikkelaar (4), een financieringsinstelling (2) en een stedenbouwkundig adviesbureau (1). Ook is er een kort interview gehouden met twee medewerkers van de gemeentelijke gezondheidsdienst Brabant Zuidoost (GGD). De groep eindgebruikers is niet meegenomen in het onderzoek vanwege de diversiteit. Ook private investeerders/beleggers zijn niet bevraagd omdat zij momenteel minder actief zijn op de woningmarkt en in de onderzochte gebiedsontwikkelingen. Daarnaast is getracht om ook (zorg)verzekeraars te interviewen, maar de gecontacteerde personen gaven aan geen interesse te hebben omdat ze niet investeren in gebiedsontwikkelingsopgaven. Een overzicht van de respondenten is te vinden in bijlage 1. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de personen die geïnterviewd zijn ten behoeve van de casestudies en de geïnterviewde experts.

Dataverzameling expertinterviews

Het houden van interviews biedt de mogelijkheid om zaken te achterhalen die niet direct waarneembaar zijn en om meer details naar voren komen te laten komen die van invloed kunnen zijn op het onderzoeksresultaat. Er is gekozen voor semigestructureerde interviews om flexibel in te kunnen spelen op de informatie van respondenten omdat de vragen niet vastliggen, maar de onderwerpen wel. De interviews zijn afgenomen om informatie te verzamelen ten aanzien van de deelvragen van het onderzoek (o.a. gezondheidsmaatregelen en investeringsmotieven). Alle partijen zijn bevraagd naar het belang dat vanuit hun organisatie gehecht wordt aan een gezonde leefomgeving, naar de maatregelen die zij van belang vinden en de motieven en bereidheid om hierin te investeren. Ten aanzien van de maatregelen zijn de partijen bevraagd op de vier maatregelen die bijdragen aan een gezonde leefomgeving. Ten aanzien van de motieven is uitvraag gedaan op de vier hoofdgroepen (economisch, sociaal-maatschappelijk en juridisch en persoonlijk). Daarbij is bij het doorvragen getracht zo min mogelijk te sturen en in het gesprek op meerdere momenten een controlevraag te stellen. Er is gebruik gemaakt van een algemene interviewleidraad. Deze is bijgevoegd als bijlage 2.

De interviews zijn zowel fysiek als digitaal (via TEAMS) gehouden. De interviews zijn opgenomen, waarbij om toestemming is gevraagd om de gegevens te gebruiken. Daarbij is zorgvuldig met privacygevoelige gegevens omgegaan. De interviews zijn getranscribeerd en geanonimiseerd. In bijlage 1 bij dit onderzoek is een overzicht opgenomen van de geïnterviewde personen en de organisatie waar ze werkzaam zijn. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen de personen die geïnterviewd zijn ten behoeve van de casestudies en de geïnterviewde experts.

Analyse

Tijdens deze analysefase is de informatie systematisch geordend om inzicht te kunnen geven en bepaalde patronen en categorieën te kunnen duiden. De analyse is gericht op de variabele ‘gezondheidsmaatregelen’ die van belang worden geacht om gezondheid een plek te geven in de gebiedsontwikkelingsopgaven en de variabele ‘investeringsmotieven’, welke is uitgesplitst naar de verschillende categorieën. Tevens zijn overige relevante uitspraken gecodeerd (zie figuur 14 voor het coderingsschema). De volledige methode van het coderen is bijgevoegd in bijlage 3 bij dit onderzoek. In bijlage 4 is de analyse van de interviews opgenomen. De volledige gecodeerde interviewbestanden zijn niet opgenomen in deze rapportage en zijn op te vragen bij de onderzoeker. Hierbij moet worden opgemerkt dat een beperkt aantal respondenten is geïnterviewd, waardoor deze uitkomsten niet zondermeer voor ‘waar’ aangenomen kunnen worden, maar meer in een mogelijke richting duiden voor een verklaring van de waarnemingen (Swanborn, 2008).

Hoofdgroep	Deelgroepen naar kleur				
Gezondheidsmaatregelen	Nabijheid leefbaar & kwalitatief groen	Actieve mobiliteit	Stedelijke concentratie & functie-menging	Bevorderen sociale cohesie & interactie	Overige maatregelen
Investeringsmotieven	Financieel-economisch	Sociaal-maatschappelijk	Juridisch	Persoonlijk	Overige
Overige uitspraken					

Figuur 14: Coderingsschema interviews.

6. Casestudies

In deze meervoudige casestudie wordt met behulp van het analysemodel verkend hoe gezondheid in de praktijk van gebiedsontwikkeling wordt geoperationaliseerd (gezondheid-bevorderende maatregel en de manier van bekostiging ofwel investeringsmaatregel) en welke investeringsmotieven daarbij te onderscheiden zijn. In de eerste twee paragrafen worden twee casussen diepgaand onderzocht. In de derde paragraaf wordt de casestudie aangevuld met een quickscan van zes casussen in Nederland waarbij kort de genomen gezondheid-bevorderende maatregelen, investeringsmaatregelen en investeringsmotieven inzichtelijk zijn weergegeven. In de laatste paragraaf worden de resultaten weergegeven.

6.1 Kadegebied-Zuid Eindhoven

Het Kadegebied-Zuid betreft een verouderd bedrijventerrein dat in verschillende fasen getransformeerd wordt naar een gemengd woon-werkmilieu. Het totale gebied is circa 13 hectare groot. En de ambitie is om hier deels gecombineerd met werklocaties minimaal 3500 woningen te realiseren, deels in een hoog-stedelijk woonmilieu met daarnaast werkplekken en voorzieningen, waaronder ook de realisatie van een culturele hotspot in combinatie met een designcluster en een nieuwe locatie voor de Designacademie. Het Kadegebied-Zuid is onder te verdelen in diverse ontwikkelgebieden, waaronder de Caai, Hugo en de Kanaalzone Zuid. Deze ontwikkelgebieden bevinden zich allemaal in verschillende fases.

De Caai betreft een private ontwikkeling van 700 woningen en 21.500 m² Bruto Vloeroppervlak (BVO) andere functies op de gronden van de voormalige Campinafabriek. Het terrein is ca 3,3 hectare groot. Het woonprogramma bestaat uit 60% middeldure huur, 24% koop, 10% sociale huur en 6% zorgwoningen. Circa 20.000 m² bestaande bebouwing is cultureel erfgoed en wordt getransformeerd tot werkruimte en kantoor. De woningbouw wordt ontwikkeld door BPD en het bedrijfsmatige vastgoed door GEVA vastgoed, onderdeel van Goevaerts. Daarnaast wordt warmte en verkoeling geleverd door bedrijf Eteck die een WKO-installatie op het terrein exploiteert en met bijbehorend lokale warmtenet de gebouwen van warmte en koelte voorziet. Het BPD woningfonds en woningcorporatie Woonbedrijf zijn grotere (turnkey) afnemende partijen. De oplevering van het eerste appartementengebouw heeft plaatsgevonden in december 2024. Ook is de voormalige melkfabriek reeds tot werklocatie getransformeerd waar verschillende partijen ruimte afnemen, waaronder BPD en een sportschool. Bijna alle woningen zijn inmiddels in aanbouw. Dit jaar (2025) start ook de bouw van de laatste toren. De gehele ontwikkeling is in 2028 gereed.

Hugo, betreft een ontwikkeling in de haalbaarheidsfase. Er zijn reeds afspraken gemaakt tussen eigenaren, ontwikkelende partijen en gemeente. In 2025 wordt de ruimtelijke procedure doorlopen en in 2026 wordt gestart met de bouw. Het plan is om in een hele hoge dichtheid 1100 woningen (ook studentenwoningen) te bouwen op minder dan 2 hectare, voor één- en tweepersoons huishoudens en studenten met een thematische focus op de creatieve sector, design en immersive technology. Ontwikkelende partijen zijn Bakkers-Hommen in samenwerking met Concrete Culture en BPD.

Kanaalzone Zuid betreft een toekomstige ontwikkellocatie van ongeveer 8 hectare waarvoor het proces loopt om samen met elf eigenaren en ontwikkelende partijen alsmede met de inbreng van omwonenden te komen tot een gebiedskader met spelregels in 2025. Het doel is hier minimaal 2000 woningen te realiseren met werkplekken en (maatschappelijke) voorzieningen die niet gepland zijn in de Caai en Hugo. De ontwikkelingen zullen naar verwachting starten met de bouw van de nieuwe Designacademie Eindhoven (DAE) in 2026 naast het plangebied van de Caai door GEVA Vastgoed (het blauwe gebied in figuur 15). Zij zijn tevens één van de elf eigenaren in het gebied Kanaalzone Zuid en daarmee ook nauw betrokken bij de verdere stappen in de verdere herontwikkeling van het gebied.



Figuur 15: Kadegebied-Zuid en renders (bron: gemeente Eindhoven, BPD en Bakkers-Hommen)

Gezondheidsmaatregelen

Overheid

De gemeente Eindhoven stelt in Gezondheidsnota 2022-2025 dat ze uitgaat van een breed perspectief op gezondheid, oftewel Positieve Gezondheid. Daarbij richt de gemeente zich “eerst en vooral op het fysieke en mentale welzijn van Eindhovenaren en de kwaliteit van leven”. Beleidsmatig wordt ingezet op twee thema’s en zes onderliggende sporen:

- a) Gezonde leefstijl, met daarbij de sporen 1) Zin(geving) en mentale veerkracht, 2) Gezonde voeding en 3) Voldoende beweging; en
- b) Gezonde leefomgeving, met daarbij de sporen 4) Thuis voelen en erbij horen, 5) Werk en bestaanszekerheid en 6) Gezonde, groene omgeving.

En binnen het spoor ‘Gezonde, groene omgeving’ geeft de gemeente aan dat ze inzet op het ‘merkbaar terugzien van impact van gezondheid in ruimtelijke, sociaal en maatschappelijke gebiedsontwikkelingen’ en ‘investeert in het verbeteren van de milieukwaliteit’. Hiervoor is onlangs het programma ‘Gezonde Leefomgeving’ opgesteld. Dit programma wil in 2030 drie centrale doelen bereiken: drie extra gezonde levensjaren per inwoner, 20% minder gezondheidsverschillen tussen wijken, en het structureel verankeren van gezondheid in stedelijke ontwikkeling (Dooghe et al., 2025). Om meer inzicht te krijgen in de gezonde leefomgeving en doelmatig inzet te kunnen plegen is wordt op acht indicatoren inzet gepleegd. Vier sociale indicatoren: Sociaal-economische status (inkomen, werk, opleiding), eenzaamheid, stress en gezondheidsbeleving) en vier ruimtelijke indicatoren: Groen, Geluid en luchtkwaliteit, Afstand tot basisvoorzieningen (zorg, school, supermarkt, ontmoetingsplekken) en verdichting. Daarbij is een tool ontwikkeld waarbij de stad in hexagonalen is opgedeeld waarin deze indicatoren worden weergegeven.

De Caai is echter als gebiedsontwikkeling gestart voor vaststelling van dit gezondheidsbeleid. Bij de Caai is in het bestemmingsplan enkel getoetst aan de wettelijke gezondheidseisen als voorwaarde zijn om het gebied te ontwikkelen. De gemeente Eindhoven had destijds nog geen uitgebreid gezondheidsbeleid, anders dan de normen die voornamelijk gericht zijn op gezondheidsbescherming, aldus de gemeentelijk projectleider. De gemeente hanteert bij de ontwikkeling wel afslagen op de parkeernormering voor bouwen nabij openbaar vervoer en bij woningbouw voor specifieke doelgroepen. Voor de ontwikkelingen in het gehele Kadegebied-Zuid wordt getracht de parkeernormering te beperken omdat deze plannen binnen tien fietsminuten van het station Eindhoven centraal liggen. En in het kader van klimaatadaptatie en vergroening geldt beleid dat per woning 8 m² groen moet worden toegevoegd en voor andere functies 10% van het BVO moet worden vergroend. De vergroeningopgave voor de Caai komt daarmee op 7.750 m².

Voor de ontwikkeling van deelgebied Hugo zal ook gewerkt moeten worden met gevelgroen en groene daken om aan de groendoelstelling te kunnen voldoen. En aangezien de procedure voor dit gebied nog moet starten, zal het gebied hier moeten voldoen aan het geldende gezondheidsbeleid. Nadere gezondheidsmaatregelen zijn voor de ontwikkeling van Hugo (nog) niet concreet. Op de vraag of gezondheid onderdeel is van het gebiedskader geeft de projectmanager aan *“een standaard onderdeel van een gebiedskader. Ik denk het niet, nee. Terwijl dat wel goed is om dat te doen”*. Het projectkader is nog niet gereed, dus er zijn wellicht nog mogelijkheden om hier naar het aspect gezondheid te kijken. De gemeentelijk projectleider stelt dat bij het plan Hugo voorrang wordt gegeven aan het realiseren van programma (woningen en cultuur) ten opzichte van de ruimtelijke kwaliteit: *“Bij Hugo zitten we echt meer op programma. Gewoon heel veel woningen en cultuur. En is groen daar denk ik... Ik hoop bij programma halen we een 10. Cultuur een 8. Groen een 6, denk ik”*. Daarnaast geeft ze aan dat maatschappelijke maatregelen en gezondheid gerelateerde voorzieningen vaker sneuvelen bij kostenafwegingen in projecten en dat de gemeente bij projecten geen maatschappelijke kosten-baten analyse uitvoert. De gemeente Eindhoven stuurt momenteel vooral op het toevoegen van programma om het woningtekort in te lopen en de groei van ASML te kunnen faciliteren.

Voor deelgebied Kanaalzone Zuid zal wel ingezet moeten worden op gezondheid-bevorderende maatregelen aldus de projectleider van de Kanaalzone Zuid. De verkeerscirculatie moet anders om het terrein te kunnen transformeren naar wonen. De ambitie is daarbij om sterk te vergroenen langs het kanaal. Daarnaast moeten er ook meerdere maatschappelijke functies landen in het gebied, zoals een huisarts en wellicht ook kinderopvang en een basisschool. Hiervoor wordt momenteel een gebiedskader opgesteld door de gemeente in samenwerking met de eigenaren.

De projectleider van Waterschap de Dommel geeft aan dat het Waterschap enkel betrokken is bij het project in het kader van hun toetsende rol met betrekking tot de waterparagraaf in het bestemmingsplan en de waterkwaliteit van het kanaal. Omdat het gebied geheel versteend was en er nu meer groen en waterberging gerealiseerd wordt staat het waterschap positief tegenover het plan. Klimaatadaptieve maatregelen en vergroening leveren een positieve bijdrage aan de doelstellingen van alle betrokken partijen, zowel op gebied van gezondheid, leefbaarheid als financieel.

Ontwikkelaars

Het bestemmingsplan voor de Caai is in opdracht van de ontwikkelaar gemaakt. In de onderbouwing van dit bestemmingsplan wordt het volgende aangegeven: *‘De opzet van de wijk, de inrichting van openbare en (semi-)private buitenruimten en de gebouwen zijn veilig en nodigen uit*

tot ontmoeting en tot onthaasting. Er worden aangename plekken gecreëerd om te verblijven en te bewegen. In de inrichting komt dit concreet terug in de aandacht voor wandelen en fietsen, het groen en in het thema voedsel' en 'Daarbij worden aangename verblijfsplekken gerealiseerd die bewoners aanzetten tot gezond gedrag en een 'plek creëren die boven de wettelijke norm scoort'. Door de ontwikkelmanager van BPD wordt aangegeven dat gezondheid een speerpunt is dat steeds meer wordt meegenomen in de ontwikkelingen. BPD hanteert hiervoor een eigen tool om te komen tot een programma die aansluit bij de juiste doelgroepen en zich richt op de gezondheidsthema's die het laagste scoren ten opzichte van het gemiddelde in Nederland, of juist ten opzichte van omliggende wijken. Deze tool wordt nog verder doorontwikkeld. BPD heeft zo met haar woonprogramma ingespeeld op de behoefte en op gezondheidsmaatregelen. "Ik ben er eigenlijk wel van overtuigd dat doordat je op de Caai komt wonen, dat je gezonder wordt" aldus de ontwikkelmanager van BPD.

Voor de Caai kwam het realiseren van extra groen en het zorgen voor reductie van de hoge geluidsbelasting naar voren als meest belangrijk qua gezondheidsmaatregelen. Uit het groenplan blijkt dat er in totaal 10.800 m² groen wordt aangelegd, waarvan 5.500 m² hoogwaardig groen en 80 nieuwe bomen. Dit is meer dan de eis van de gemeente. De woningen en eigen buitenruimten kijken zoveel mogelijk uit op groen, water en open ruimte. *"Door het realiseren van kleine voortuintjes faciliteer je ontmoeten en creëer je eigenaarschap"* aldus de stedenbouwkundige van DELVA. De klimaat-adaptieve en groene inrichting draagt bij aan het verbeteren van de leefbaarheid en de biodiversiteit.

Uitgangspunten voor de inrichting van het plangebied is (sociaal) veilig, (mentaal) gezond en nodigt uit tot ontmoeting en tot onthaasting. Dit wordt gedaan door mentaal eigenaarschap van bewoners te stimuleren en hen mee te laten besluiten over de inrichting van de gedeelde buitenruimtes en tuinen en de programmering van activiteiten door verplichte deelname in een Vereniging van Eigenaars (VvE). Deze VvE's bestaan uit private eigenaren, de woningcorporatie en beleggers zoals het BPD woningfonds. De verschillende VvE's in het gebied worden onderdeel van Stichting de Caai die de community zal vormgeven en ook het beheer/onderhoud van de publieke ruimtes zal regelen. Hiervoor is berekend dat maandelijks een afdracht van zo'n 20-25 euro per bewoner gedaan moet worden, waarbij woningcorporaties korting krijgen omdat deze per bewoner een wettelijk gemaximaliseerde bijdragen kennen. Maar er wordt dus in samenspraak besloten over de kwaliteit en programmering aldus de Ontwikkelmanager van BPD.

Het bewegen wordt gestimuleerd door aansluiting te zoeken bij het STOMP principe (Stappen - Trappen - Openbaar vervoer - Mobility as a service - Privé auto). De plek ligt op fietsafstand van alle voorzieningen en parkeren is aan de buitenrand gesitueerd, waarbij ook deelmobiliteit wordt gefaciliteerd. Aan de zuidkant komt een 'hub' met daarin parkeerplaatsen, pakketservice, deelauto's en op het dak een sportveldje. Het binnenterrein zelf wordt autoluw. In totaal worden er ongeveer 350 parkeerplaatsen gerealiseerd voor 700 woningen. Door de gemeente wordt gekeken om in de toekomst een OV-halte dichterbij te realiseren. Daarnaast krijgen bewoners en werknemers van het gebied korting bij de sportschool die is gehuisvest in de her-ontwikkelde Melkfabriek.

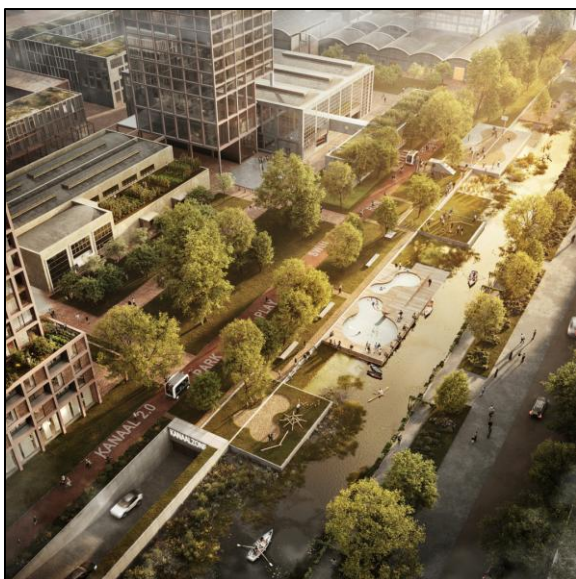
Vanuit de ontwikkelaar van het bedrijfsmatig vastgoed dat op de Caai wordt ontwikkeld, GEVA vastgoed, wordt aangegeven dat gezondheid geen item is bij de herontwikkeling omdat hier nog genoeg geen publieke ruimte om de gebouwen heen komt. Wel worden bouwkundige maatregelen genomen voor het realiseren van gezonde duurzame werkplekken.

Vanuit Bakkers-Hommen wordt aangegeven dat “de consument niet zo bezig is met gezondheid, maar dat overheid en marktpartijen er wel steeds meer mee bezig zijn, met name qua materiaal, energie en bouwtechnische eisen”, dus met name gericht op het woonproduct zelf. Bij Hugo wordt hierbij gekozen voor een “pragmatische aanpak”. Hierbij wordt ingezet op sterke verdichting, gericht op de jongere doelgroep, waarbij met name wordt ingezet op community-gevoel en het waarborgen van de identiteit als culturele hotspot, met ook allerlei plekken om elkaar te ontmoeten. Voor rustige plekken en groen wordt gekeken naar een verbinding met het Glorieuxpark aan de overzijde van de Geldropseweg. De bedoeling is om het maaiveld op te hogen en hieronder parkeren te realiseren. Dit is nog in studie en daarbij geeft Bakkers-Hommen al aan dat de parkeeroplossing lastig is in verband met kosten, hemelwater-infiltratie, groen en sociale veiligheid, omdat je hiermee donkere hoeken creëert. Er wordt ook nagedacht om het parkeren onder de sportvelden van de naastgelegen middelbare school op te lossen. Verdere maatregelen zijn nog niet bekend.

Investeringsmotieven

Overheid

Vanuit de projectleiders van de gemeente Eindhoven wordt aangegeven dat er voor de Caai en voor Hugo geen investeringen worden gedaan gericht op het verbeteren van de gezondheid. Er worden verder ook geen andere overheidsbijdragen gedaan voor deze ontwikkelingen. Bij de Caai gaat een klein deel van het openbaar gebied, waar de ondergrondse infrastructuur onder ligt, over naar de gemeente. De rest wordt na oplevering publieke ruimte die in beheer komt bij Stichting de Caai waarin eigenaren zijn vertegenwoordigd. Ook bij Hugo is de gemeente niet van plan om openbare ruimte over te nemen aldus de projectleider. Hier wordt het hele maaiveld opgetild om ondergronds parkeren te realiseren, wat kostenverhogend doorwerkt in het onderhoud. De gemeente kijkt wel naar infrastructurele maatregelen die genomen moeten worden om naast de Caai en Hugo ook het gehele Kadegebied-Zuid te kunnen ontwikkelen. Onderdeel hiervan is afsluiting van de Kanaaldijk-Zuid voor autoverkeer naar het centrum van Eindhoven. De bedoeling is om aan de zuidkant een ondergrondse P&R te realiseren waar overgestapt kan worden op het ov en de deelfiets. Bovengronds komt dan ruimte voor het programmeren van groen en sport, zie ook onderstaande render van DELVA. Deze plannen verkeren nog in een verkennende fase. De gemeente Eindhoven heeft al wel voorkeursrecht gevestigd op de gronden van de Kanaalzone Zuid om actief te verwerven en zo meer invloed uit te kunnen oefenen, aldus de projectleider. Ook is een subsidie verleend om de Designacademy in Eindhoven te houden, wat bijdraagt aan het imago van de stad.



Figuur 16: De toekomstige zone langs het kanaal als openbare recreatieve zone (DELVA, 2024)

Ontwikkelaars

De ontwikkelmanager van BPD geeft aan dat een goed functionerende en gezonde leefomgeving met een goede ruimtelijke kwaliteit van economisch belang voor de exploitatie, omdat BPD met haar woningfonds zelf afnemer is van een deel van de woningen en langjarig verbonden blijft aan het gebied. Daarbij behoort ook het incorporeren van huurders die al in de beginfase betrokken waren, zoals Phood Farm en de Bottle Distillery. Deze partijen zijn belangrijke partners voor de ‘branding’ van het gebied. De ontwikkeling van de Caai is voor BPD ook van belang als ‘visitekaartje’, omdat zij meerdere projecten in Eindhoven en de regio hebben lopen. De inrichting van het plangebied is zo vormgegeven dat er voldoende plek is voor ontmoeten en activiteiten, het is aan Stichting de Caai om hier verdere invulling te geven aan de behoeftes vanuit de community. BPD neemt zelf met een meerderheidsbelang deel in Stichting de Caai zodat ze ruimtelijke kwaliteit en uitstraling kunnen borgen, aldus de ontwikkelmanager. Maar ze geeft ook aan dat het functioneren van het gebied (programmering van activiteiten evenals beheer en onderhoud) straks door de eigenaren/gebruikers samen gedragen moet worden. En hoewel BPD nu een meerderheidsbelang heeft is de investeringsbereidheid in een gezonde groene omgeving en de programmering van sociale activiteiten naar de toekomst toe onzeker.

Vanuit Bakker-Hommen wordt door de CEO aangegeven dat vooral geïnvesteerd wordt in duurzaamheid vanwege de eisen van de financieringsinstellingen en beleggers, maar dat duurzaam bouwen ook kostenverhogend is door voornamelijk het traditionele karakter van de bouwketen. Andere investeringsmotieven zijn de persoonlijke overtuiging over de identiteit van het gebied door immersive technology en cultuur om zo bij te dragen aan de ontwikkeling van Eindhoven, waar de roots liggen van de eigenaar. Hij is ervan overtuigd dat het toevoegen van veel woningen bijdraagt aan het tegengaan van gentrificatie, omdat dan alle doelgroepen in het gebied kunnen landen en er voldoende massa is voor het realiseren van extra voorzieningen, wat ook een positief effect heeft op de leefbaarheid en gezondheid van bewoners.

Belegger

BPD woningfonds is als beleggende partij afnemer van 470 woningen, voornamelijk in de betaalbare huur. Voor hen is het belangrijk dat de woningen geschikt zijn voor een brede doelgroep en de woningen worden gerealiseerd in veilige, duurzame en toekomstbestendige woonwijken

waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Een prettige leefomgeving met een betrokken gemeenschap is van belang voor een goed renderende lange termijn belegging. Daarom is BPD woningfonds ook bereid om beheer en onderhoud van de buitenruimte op zich te nemen.

Analyse

Gezondheidsmaatregelen

Het ingevulde analysemodel voor gezonde gebiedsontwikkeling (figuur 17) laat zien dat De Caai kan worden beschouwd als een gezonde gebiedsontwikkeling omdat deze ontwikkeling positief scoort op de vier belangrijkste maatregelen. Er wordt veel extra groen toegevoegd, waaronder ook bomen en gebruiksgroen. Er wordt rekening gehouden met plekken voor ontmoeten en actief ingezet op communityvorming. Ook wordt actieve mobiliteit gestimuleerd en wordt een hoge dichtheid gerealiseerd waarbij meerdere doelgroepen, werkplekken, een fitness en bestaande ondernemingen worden ingepast. Opvallend is dat in de uitgangspunten enkel kaders met betrekking tot groen, parkeren en deelmobiliteit door de gemeente zijn opgenomen. En aanvullend op de vier determinanten neemt de ontwikkelaar ook extra maatregelen tegen geluidsoverlast. Voor de Kanaalzone Zuid en Hugo is het vooralsnog onduidelijk welke maatregelen precies genomen zullen gaan worden.

Operationalisering

Opvallend is dat juist de marktpartij actief investeert in gezondheidsmaatregelen, zoals plekken voor ontmoeten, sociale cohesie en kwaliteit van de openbare ruimte en deelmobiliteit. De ontwikkelaar heeft zelfs een eigen tool ontwikkeld voor het nemen van gezondheidsmaatregelen. De maatregelen bij de Caai worden dan ook enkel gerealiseerd door de projectontwikkelaar en maken deel uit van de projectinvestering. De gemeente stelt zich bij de Caai juist afzijdig op met het financieel-economisch argument van kostenbesparing. Buiten een subsidie voor de realisatie van de nieuwe Design Academy Eindhoven naast de Caai, draagt de overheid niet extra bij aan de gezondheidsmaatregelen en ook het gezondheidsbeleid van de gemeente wordt niet genoemd. Uitvoering van de 'zachte' gezondheidsmaatregelen, zoals het programmeren van activiteiten ten behoeve van sociale interactie, het aanbod van deelmobiliteit en een deel van de buiteninrichting worden doorgelegd naar de exploitatiefase waarbij de VvE's verantwoordelijk worden voor de bekostiging hiervan. Deze kosten wordt gedragen door de eindgebruikers.

Investeringsmotieven

Ontwikkelaars geven aan naast financieel-economische motieven ook juridische, maatschappelijke en persoonlijke motieven te hebben om te investeren in gezondheidsmaatregelen.

De economische motieven overheersen. Deze zijn gericht op het verhogen van de vastgoedwaarde en de verkoopbaarheid, zoals investeringen in gebiedsbranding, marketing en placemaking. Maar ook op toekomstige bedrijfsvoering omdat de ontwikkelaar meerdere projecten heeft lopen in de omgeving en zich wil profileren als betrouwbare partij. Daarnaast worden gezondheidsmaatregelen omarmd die leiden tot kostenreductie en een betere financiële haalbaarheid (zoals de aanleg van minder parkeerplaatsen). Ook worden gezondheidsmaatregelen genomen omdat de overheid juridische regels oplegt met betrekking tot groen, water, parkeren en deelmobiliteit en voor het realiseren van een bepaalde woningmix. Daarnaast speelt een maatschappelijke component mee en geeft de ontwikkelaar aan het belangrijk te vinden om een inclusieve wijk te realiseren en daarbij te investeren in sociale cohesie. De turnkey afnemende

woningcorporatie heeft vanuit de Woningwet ook de taak om mee te investeren in sociale cohesie en leefbaarheid. Tevens worden persoonlijke investeringsmotieven genoemd waaruit een intrinsieke motivatie blijkt voor het ontwikkelen van een gebied dat op de lange termijn goed functioneert. Bij project Hugo is ook sprake van ‘warme gloed’, waarbij de ontwikkelaar iets terug wil geven aan de stad Eindhoven.

De overheid investeert zelf niet in de ontwikkeling van de Caai. De ambtelijke capaciteit en middelen worden geheel verhaald op de ontwikkelende partij. Bij de toekomstige ontwikkeling van deelgebied Kadegebied-Zuid geeft de gemeente aan een actievere rol op zich te willen nemen en te willen investeren om de beleidsdoelstellingen op het gebied van gezondheid te behalen. Dit is in de praktijk echter nog niet waarneembaar. Een ontwikkelstrategie moet nog worden opgesteld.

Voor BPD woningfonds als belegger spelen voornamelijk financiële motieven een rol om te investeren. Investeringsen worden gedaan met het oog op het lange termijn rendement. Daarnaast wordt geïnvesteerd in communitybuilding en sociale interactie ten behoeve van de verhuurbaarheid en omwille van het creëren van eigenaarschap t.a.v. het beheer en onderhoud. Ook het aanbod van deelmobiliteit is onderdeel van de exploitatiekosten van de belegger.

Gebiedsontwikkeling Kadegebied-Zuid (de Caai, Hugo, Kanaalzone Zuid)							
Investerende partij	Type maatregel		Type investering	Investeringsmotief			
				Economisch	Sociaal-maatschappelijk	Juridisch / Wetgeving	Persoonlijk
Overheid	Beleefbaar kwalitatief groen	Overname openbaar gebied na inrichting & toekomstige investeringen in groene kanaalzone	Reguliere middelen na oplevering. Toekomst: projectinvestering & bovenwijkse voorzieningen	Stimuleren economische activiteit/productiviteit: Tender tbv transformatie kadegebied naar hoogstedelijk milieu - aanjagen ontwikkeling & uitlokken private investeringen	Maatschappelijke waarde toevoegen / impact maken / veranderen economie & maatschappij: afwaarderen straat en omvormen kanaal tot openbaar groen	Eigen richtlijnen voor klimaatadaptatie, groen, parkeren & gezondheid	
	Actieve mobiliteit	Nu: Invoeren betaald parkeren omliggende wijken. Toekomst: afwaarderen doorgaand verkeer & infra maatregelen	Nu: Reguliere middelen en inzet fondsbijdragen Toekomst: Projectinvestering & bovenwijkse voorzieningen	Genereren van parkeerinkomsten	Stimuleren woningbouw om woningnood tegen te gaan		
	Stedelijke concentratie & functiemenging		Subsidie Design Academy Eindhoven. Toekomst: eventueel subsidies	Imago van de stad & publieke opinie	Design Academy Eindhoven een nieuwe plek bieden		
	Bevorderen sociale cohesie en interactie		-				
Ontwikkelaar	Beleefbaar kwalitatief groen	Aantaggen van zichtgroen n gebruiksgroen, bomen, rustige plekken	Directe projectinvestering & deels belegd bij de vve in de exploitatie en beheersfase (zoals het realiseren van gebruiksgroen, contact met de deelmobiliteitsdienst & het programmeren van sociale activiteiten).	Verhogen vastgoedwaarde & verkoopbaarheid: aansluiten marktbehoefte, verhuurbaarheid lange termijn	Maatschappelijke waarde toevoegen / impact maken / veranderen economie & maatschappij: Inzet community manager. Investeren in sociale cohesie, lange termijn rol, maatschappelijke waarde toevoegen	Regelgeving gemeente: eisen gebiedskader, regels bestemmingsplan, normen parkeren & deelmobiliteit	Persoonlijke sociale voorkeuren: "Ik wil altijd graag gewoon het goede doen. En ik denk dat dat met een lange termijn bril moet. Dat is mijn overtuiging", BPD, proberen het goede te doen
	Actieve mobiliteit	Zorgen voor deelmobiliteit. Fietsparkeren dichtbij woningen en autoparkeren aan de rand van het gebied	Fondsafdrachten (kostenverhaal & bovenwettelijke kosten)	Imago & vertrouwen: verbinden aan maatschappelijke initiatieven, sponsoring lokale initiatieven	Maatschappelijke verantwoordelijkheid: investeren ondanks onduidelijkheid over effecten, mensen niet op kosten jagen, inclusiviteit voorzieningen, verbinden aan maatschappelijke initiatieven		Warme gloed: Bakkers-Hommen: "Iets teruggeven aan Eindhoven"
	Stedelijke concentratie & functiemenging	Realiseren van wonen en werken en andere functies als sport en horeca in een hoge bebouwingsdichtheid. Tevens maatschappelijk georiënteerde functie en placemakers behouden zoals de voedselproductie.		Marketing / Branding: extra's zoals sportdak, ontmoetingsruimtes, groen, voorzieningen, placemaking, vasthouden concept Netwerken & toekomst bedrijfsvoering: maatschappelijke doelstellingen onderdeel bedrijfsstrategie, werknemers binden Kostenbesparing: nutsvoorzieningen naar gemeente, inrichting (deels) en onderhoud naar vve, minder parkeren realiseren			
	Bevorderen sociale cohesie en interactie	Korting op de dienstverlening van bijv de sportclub, programmeren van activiteiten (place making) en diversiteit in woningen en functies					
Financier	?		Caai: Rabobank investeert in het BPD Woningfonds. Hugo: o.a. bancaire lening bij Triodos bank				
Belegger	Beleefbaar kwalitatief groen	Beheer en onderhoud van publiek toegankelijk groen	Beheer en onderhoudskosten	Rendement / financiële performance (lange termijn)			
	Actieve mobiliteit	Faciliteren van deelmobiliteitsconcept	Reguliere exploitatiekosten	Vergoten marktaandeel, woningportefeuille			
	Bevorderen sociale cohesie en interactie	Programmering van activiteiten. En faciliteren community app	Bijdrage als eigenaar via de vve (evt extra in de toekomst)	Marketing			
Eindgebruiker	Beleefbaar kwalitatief groen		Bijdrage aan de vve (evt extra bijdrage in de toekomst).	Rendement / financiële performance (lange termijn) -> aankoop van een solide duurzaam product		Juridische verplichting bij aankoop cq huurcontract	Persoonlijke sociale voorkeuren (stedelijk wonen)
	Actieve mobiliteit		Abonnementen op deelmobiliteit, ov & aanschaf fiets.				Overige persoonlijke factoren waaronder inkomen & gezondheid
	Bevorderen sociale cohesie en interactie	buurtapp, organiseren en deelname activiteiten	Kosten gebruik buurtapplicatie				Woningnood, dus geen keuze

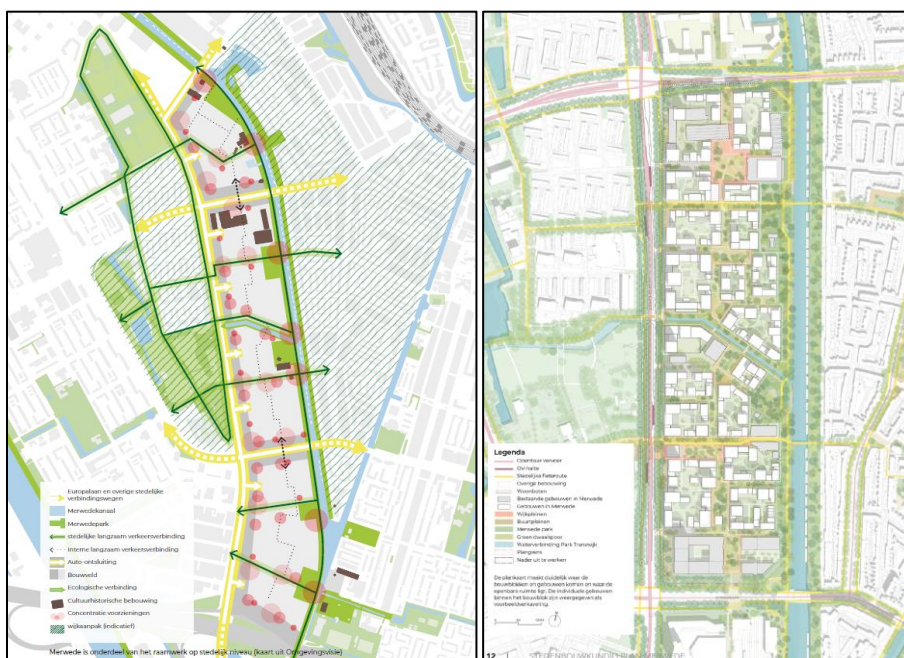
Figuur 17: Analyse gebiedsontwikkeling Kadegebied-Zuid (voornamelijk de Caai)

6.2 Merwede Utrecht

De Merwedekanaalzone betreft een verouderd bedrijventerrein dat in verschillende fasen getransformeerd wordt naar een woonwijk in de stad Utrecht. De transformatie van de Merwedekanaalzone vindt plaats in fases, waarbij momenteel deelgebied 4 gerealiseerd wordt met o.a. de 'Wilhelminawerf' (gereed) en 'De Nieuwe Defensie' (in aanbouw). De gebiedsontwikkeling Merwede betreft deelgebied 5 van de Merwedekanaalzone tussen de Koningin Wilhelminalaan en de Beneluxlaan en is in maart 2025 van start gegaan. En deelgebied 6 zit in de planologische voorbereiding.

Deze casestudie focust zich op deelgebied 5, de gebiedsontwikkeling Merwede. Het is een gebied van circa 24 hectare en bevat een programma voor ongeveer 6000 nieuwe woningen waarvan 30% sociale huur, 25% betaalbaar en 45% vrije sector woningen. Daarnaast bevat het plan tal van voorzieningen zoals twee basisscholen, een middelbare school, twee supermarkten, twee gezondheidscentra, een jongerencentrum, een ouderenvoorziening en diverse buurt-ontmoetingsplekken. De ambitie is om een wijk te ontwikkelen waar 'bewoners lichamelijk en geestelijk gezond kunnen zijn, in een duurzame omgeving die in balans is. Dit wordt bereikt door een klimaatbestendig milieu, slimme ecologische inrichting, groene gevels, ruimte voor ontmoeting en autovrije straten vol groen' aldus de website www.merwede.nl. Daarbij wordt gekozen voor een aanpak waarbij Positieve Gezondheid voorop staat en het dus niet alleen gaat om fysieke gezondheid, maar ook om mentaal welbevinden, zingeving en meedoen in het dagelijks leven. Het stedenbouwkundig plan voor Merwede uit 2021 spreekt van vijf thema's die in het plan terugkomen waarin diverse paradoxen te ontwaren zijn:

- 1) Mobiel Merwede: bewoners van Merwede bewegen zich vrijelijk en kunnen dat zonder eigen auto;
- 2) Gezond en duurzaam: Merwede draagt bij aan een gezonde planeet met gezonde mensen;
- 3) Levendige stadswijk: Merwede biedt de levendigheid en voorzieningen van de stad;
- 4) Groen tenzij: Merwede is hoogstedelijk maar tegelijkertijd groen en rustgevend; en
- 5) Coulissestad: Merwede is een hoogstedelijke wijk, die toch lichtig voelt.



Figuur 18: Merwede kaart Omgevingsvisie (links) en Stedenbouwkundig plan (rechts)

De ontwikkeling van Merwede wordt door verschillende ontwikkelaars gerealiseerd die met elkaar samenwerken. Dit zijn AM, Boelens de Gruyter, BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling, Greystar, G&S&, Janssen de Jong Projectontwikkeling (BLINK), Lingotto en Orion Investment. Daarnaast heeft ook de gemeente Utrecht diverse grondposities in het gebied, waarmee de gemeente naast kaderstellend ook financieel belanghebbend is. Merwede is daarnaast geen leeg gebied, momenteel kent het gebied al circa 1000 bestaande woningen voor starters en zijn er creatieve bedrijven, horeca en sportvoorzieningen gevestigd, zoals De Vechtclub, Kanaal30 en de Boulderhal. De wens van de gemeente is om zoveel mogelijk van deze bedrijven in te passen en waardevolle gebouwen in het gebied te behouden. Zo wordt Kanaalweg 50 getransformeerd naar een markthal met horeca en creatieve bedrijvigheid.

Merwedelab

Op Kanaalweg 50 is ook het Merwedelab gevestigd. Bijzonder bij deze gebiedsontwikkeling is dat het Merwedelab gezamenlijk door overheid en marktpartijen is gestart met als doel om onderzoek te doen naar toepasbare innovaties, pilots op te zetten en kennis te delen. Dit Merwedelab richt zich op vier thema's; duurzame energie, circulair bouwen, social design en gezond stedelijk leven en richt zich op zowel het gebouw als de (openbare) buitenruimte. *“Gezondheid binnen het thema gezond stedelijk leven gaat veel meer over het individu, hoe zorgen we dat we mensen de gezondheid stimuleren binnen het gebied. En social design gaat veel meer over de interactie tussen de bewoners, dus de gemeenschapszin”* aldus de programmamanager. Zij geeft daarbij aan dat het daarbij niet alleen maar over sociale interactie gaat, maar juist ook over het welzijn en het welbevinden in het gebied. Vanuit het Merwedelab is daarvoor samen met het Louis Bolk Instituut⁶ onderzoek gedaan naar positieve gezondheidsbevordering in Merwede. Hiervoor heeft het Louis Bolk Instituut ook een eigen model ontwikkeld, zie figuur 19. Vanuit dit onderzoek worden vier elementen genoemd die vanuit de gebiedsontwikkeling Merwede in belangrijke mate kunnen bijdragen aan de gezondheid van bewoners. Dit zijn een 1) Groenblauwe omgeving, de 2) Sociale leefomgeving, een 3) Beweegvriendelijke omgeving en een 4) Gezonde voedselomgeving. Uit het rapport blijkt dat veel maatregelen die kunnen bijdragen aan een gezonde leefomgeving toegepast zullen worden in de ontwikkeling van Merwede. Daarnaast zijn nog enkele aanbevelingen gedaan, waarbij een onderscheid is gemaakt naar de ontwikkelfase en de exploitatie en beheersfase. De aanbevelingen zien met name op het zorgdragen voor een participatieve invulling van collectieve ruimtes en sociale activiteiten als mensen er wonen en het borgen van voldoende (buurt)budget hiervoor. Tevens wordt meer aandacht gevraagd voor de implementatie van een gezonde voedselomgeving (Kapteijns & Staps, 2023). De programmamanager van het Merwedelab geeft daarbij aan dat het implementeren van de zachte waarden zoals gezondheid, sociale cohesie en ook klimaatadaptie en groen niet de meerkosten zijn voor het project. Die zitten vooral op dat energievraagstuk en op circulariteit (toepassen van andere soorten materialen). En daarom zou er wat haar betreft ook niet bezuinigd moeten worden op de zachte waarden.

⁶ Het Louis Bolk Instituut is een onafhankelijk onderzoeksinstituut voor onder andere de thema's gezonde leefstijl & voeding, Integrative medicine (complementaire zorg) en Positieve Gezondheid & leefomgeving.

Integraal model voor Positieve Gezondheid en Leefomgeving (raamwerk)



Figuur 19: Model voor Positieve Gezondheid en Leefomgeving (Louis Bolk Instituut)

Beleidsuitgangspunten

De gemeente Utrecht zet de afgelopen jaren sterk in op gezondheid. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) van 2016 genaamd 'Utrecht kiest voor gezonde groei' werd al gesproken over 'Gezonde Verstedelijking' en de focus vanuit de stadregio op 'Healthy Urban Living' om gezondheidsverschillen terug te dringen. Hierbij werd ingezet op twee projecten; 'Health Hub', een programma voor kennisontwikkeling met o.a. de universiteit en het project 'Healthy Urban Boost' waarmee daadwerkelijk geëxperimenteerd werd met gezonde verstedelijking en duurzame groene herontwikkeling van grond en gebouwen. In het Meerjaren Perspectief Stedelijke Ontwikkeling van 2018 is aangesloten bij de RSU van 2016 en zijn in de ruimtelijke strategie vijf principes geformuleerd rondom het uitgangspunt 'Gezond Stedelijk Leven voor iedereen'. Concreet werd beleidsmatig ingezet op:

- 1) Duurzame mobiliteit;
- 2) Openbare ruimte, groen en klimaatadaptatie;
- 3) Energietransitie;
- 4) Circulaire economie en circulair bouwen;
- 5) Maatschappelijke meerwaarde; en
- 6) Onderzoek, innovatie en ontwikkeling.

In 2018 is de 'Omgevingsvisie Merwedekanaalzone Deel 1: Ruimtelijke agenda voor de toekomst van de Merwedekanaalzone' vastgesteld. Hierin zijn de kaders en ambities voor de Merwedekanaalzone uitgewerkt aan de hand van thema's van duurzame gezonde verstedelijking die ook in de MER worden gebruikt. In 2021 is het tweede deel, de 'Omgevingsvisie Merwedekanaalzone Deel 2: Uitwerking van de Ruimtelijke Agenda' vastgesteld om in de Merwedekanaalzone een gemengd, aantrekkelijk, duurzaam en gezond leefmilieu te realiseren met een groter aantal (tot 10.000) woningen. Het biedt concretere handvatten en vormt het ontwikkelkader voor de deelgebieden 4, 5 en 6. Hierin zijn ook de gezondheid-bevorderende maatregelen benoemd waaraan

de plannen moeten voldoen. In 2021 is de RSU van 2016 vervangen door de RSU van 2024 ‘Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad’.



Figuur 20: Pijlers voor een gezond stedelijk leven (RSU oplegger 2022) & overzicht ambities (beleidsnota gezondheid 2024-2027)

Hiernaast kent de gemeente Utrecht ook algemeen gezondheidsbeleid, waarbij de gemeente specifiek inzet op het verkleinen van gezondheidsverschillen. Dit doet zij aan de hand van vijf thema's (Bestaanszekerheid, Sociale kracht, Gezonde leefomgeving, Mentale gezondheid en Gezonde leefgewoonten) welke met onderliggende ambities opgenomen zijn in het Utrechts Gezondheidsmodel (zie figuur 20). Om deze ambities te bereiken wordt ingezet op leidende principes; 'het aanpakken van grondoorzaken, ongelijk investeren voor gelijke kansen, de mens staat centraal, iedereen levert een bijdrage en voorkomen is beter dan genezen'. Daarmee presenteert de gemeente gezondheid als een gezamenlijke opgave waarbij oorzaken bij de bron aangepakt moeten worden en extra investeren in kwetsbare doelgroepen gerechtvaardigd is.

Ook kent de gemeente Utrecht separaat nog specifiek beleid voor het meenemen van de sociaal-maatschappelijke opgaves in ruimtelijke ontwikkelingstrajecten; het Koersdocument Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen (2020). Het document verbindt de ruimtelijke en de sociaal-maatschappelijk opgaven met elkaar zodat tot een meer integraal en samenhangend ontwikkelperspectief kan worden gekomen. "Leren, sporten, recreëren, ontmoeten en zorgen voor elkaar zijn belangrijk in die leefwereld. Voorzieningen maken dit mogelijk" (Koersdocument, 2020). In het Koersdocument worden 7 uitgangspunten gehanteerd voor het realiseren van maatschappelijke voorzieningen, te weten:

- 1) Participatie: bewoners en gebruikers betrekken bij nieuwe en bestaande voorzieningen;
- 2) Ontmoeting centraal: zorgen dat voorzieningen en openbare ruimte uitnodigen om te ontmoeten;
- 3) Open wijken voor alle voorzieningen: voorzieningen verspreiden, ook als het moeilijk is om een plek te vinden (bijvoorbeeld voor daklozenopvang);
- 4) Toegankelijke voorzieningen: voorzieningen toegankelijk, veilig en leefbaar maken voor iedereen;
- 5) Slim ruimtegebruik: functies combineren;
- 6) Flexibel bouwen: voorzieningen later voor iets anders kunnen gebruiken; en
- 7) Thuis voor iedereen: diversiteit mogelijk maken en ondersteunen.

De ambitie van de gemeente Utrecht om (beleidsmatig) in te zetten op 'gezond stedelijk leven' heeft ervoor gezorgd dat ook de ontwikkelende partijen van Merwede hierin mee moeten. "Ontwikkelende partijen hebben ook geen keuze, voor iedereen geldt dat ze moeten meedoen" aldus de gemeentelijke projectleider.

Gezondheidsmaatregelen Merwede

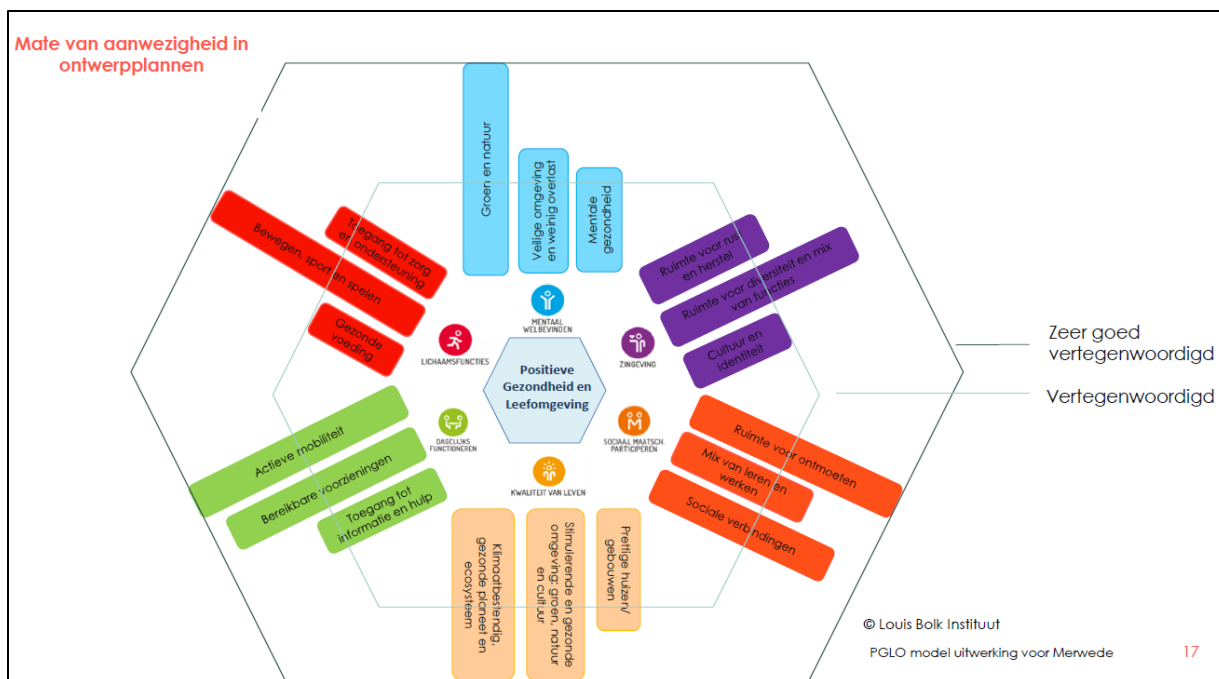
Dit resulteert in de toepassing van diverse gezondheidsmaatregelen in de gebiedsontwikkeling Merwede:

- 1) Het realiseren van een autovrije woonwijk volgens het STOMP-principe, met daarbij stimuleren van lopen, fietsen en het gebruik van het openbaar vervoer. *“Iedereen wordt gestimuleerd, verplicht om te wandelen of te fietsen. Dat is gewoon wat het uitgangspunt is in Merwede” (programmamanager Merwedelab).* Zo zijn alle dagelijkse voorzieningen op loop- en fietsafstand. De parkeernorm is gesteld op gemiddeld 0,3 per woning. Parkeerhubs voor autoparkeren en deelvervoer (Mobility as a service) worden voorzien aan de buitenzijde van het plangebied en op afstand van woningen en in omliggende wijken is betaald parkeren ingevoerd om parkeeroverlast vanuit Merwede tegen te gaan. Binnen de wijk wordt ingezet op lopen en fietsen door een fijnmazig netwerk en twee extra bruggen over het Merwedekanaal en grotendeels inpandig fietsparkeren bij de woningen. Ook komt er een HOV-as over de Europalaan (er wordt nog gelobbyd voor een tram). Voor nooddiensten is er vrije toegang en ook is er georganiseerde toegang voor de afvalophaal en voor verhuizingen.
- 2) Bouwen in hoge dichtheden met een Floor Space Index (FSI) groter dan 4, wat betekent dat er op relatief weinig terreinoppervlakte veel BVO worden gerealiseerd. Hogere gebouwen leveren ruimtewinst op voor extra vergroening en het levert milieuwinst op door efficiënter gebruik van energie. Daarnaast is er meer draagvlak voor het toevoegen van voorzieningen in de nabijheid en voor functiemenging.
- 3) Het realiseren van een ‘gezonde mix’, waarmee bedoeld wordt op een verscheidenheid aan bewoners en een grote diversiteit aan woningtypen en prijsklassen.
- 4) Er is gekozen om zo veel mogelijk te vergroenen. *“Bomen en de groenstructuur zijn uitgangspunt geweest bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan”* aldus de programmamanager Merwedelab. Groen zorgt voor een betere milieukwaliteit en een klimaatbestendige wijk (geluiddemping, voorkomen hittestress en waterberging). En aantrekkelijke groene plekken zorgen dat kinderen kunnen spelen. Zo wordt er een parkje aangelegd en twee ecologische verbindingzones, welke ook planologisch zijn geborgd. In de Omgevingsvisie deel 2 staat dat ‘Bouwen in hoge dichtheden kan niet zonder kwalitatief hoogwaardig groen. Ecologische waarde van het groen is daarbij uitgangspunt. We bouwen niet alleen voor mensen, maar ook voor (kleine) dieren, zoals vogels, vlinders en bijen’. Het stedenbouwkundig plan geeft aan dat de openbare ruimte zich presenteert als een ‘groen dwaalspoor’ langs straten en pleinen. Aandacht voor kwalitatief beleefbaar en toegankelijk groen bevordert gezond gedrag (meer bewegen en ontmoeten) en heeft ook een positief effect op het mentaal welbevinden. Het groen wordt deels gerealiseerd in de openbare ruimte. Zo wordt langs het Merwedekanaal over de gehele lengte een groenstructuur aangebracht van ongeveer 29 meter breed met daarbij twee parken van ongeveer 1 hectare. Maar vergroening vindt ook deels plaats in de private binnentuinen en op daken en privé-buitenruimtes, waarbij de hoeveelheid vergroening mede afhankelijk is van de wensen van de bewoners. Voor het openbaar gebied geldt dat de gemeente hier de basis aanlegt, maar dat de rest aan de bewoners zelf is binnen een bepaalde spelregelset. Zo kunnen bewoners zelf nog kiezen voor bijvoorbeeld een moestuin of andere speelvoorziening. Hiervoor is budget beschikbaar gesteld vanuit de gemeente. Het is onduidelijk hoe het private groen naar de toekomst toe is geborgd.
- 5) Kwaliteit van gebouwen en buitenruimtes. Dit ontstaat door een goede maatvoering, opbouw en positionering van bouwblokken, door de kwaliteit van materiaalgebruik en detaillering en door een goede inrichting (en beheer) van de openbare ruimte. Zo kenmerken de buitenruimtes van de bouwblokken zich door een hoge kwaliteit. *“Daarbij is bijvoorbeeld*

rekening gehouden met social design voor rustige plekken in de binnentuinen en drukke plekken in de openbare ruimte. En alle buitenruimtes in de bouwblokken worden ook gereviewd op veiligheid en uitzicht” aldus de ontwikkelmanager van Blink.

- 6) Maatregelen voor gezondheidsbescherming (windhinder, geluidhinder, bezonning, veiligheid etc.) zijn opgelegd via het omgevingsplan en landelijke wetgeving.
- 7) Het realiseren van een gemengde wijk met diverse functies in de plint, waarbij naast wonen ook maatschappelijke voorzieningen (sport-, speel-, zorg-, onderwijs- en cultuurvoorzieningen) en commerciële voorzieningen een plek krijgen. En ook nieuwe en bestaande bedrijvigheid wordt ingepast.
- 8) Vanwege de hoge dichtheid is er specifieke aandacht voor sociale design, gericht op ontmoeten en interactie, waarbij de interactieladder is gebruikt voor het ontwerpen van bouwblokken, de binnentuinen en de openbare ruimte. *“De binnentuinen zijn zo ingericht dat er verschillende plekken zijn om elkaar te ontmoeten, maar ook rustige plekken waar je je meer kunt afzonderen”* aldus de programmamanager Merwedelab. Ook is er aandacht voor het realiseren van sociaal-veilige plekken rondom de bouwblokken waar 40% van de begane grond gereserveerd is voor fietsparkeren.
- 9) Creëren van community en eigenaarschap door het oprichten van een gebiedsvereniging waarin alle toekomstige eigenaren participeren en samenwerken om gebiedstaken te organiseren. Dit zijn bijvoorbeeld de pakketservice, de exploitatie van de fietsparkeergarages en eventueel het groenonderhoud. Ook wordt een buurtconciërge aangesteld. Daarbij kan het takenpakket van de gebiedsvereniging worden uitgebreid naarmate hier behoefte aan is (bijvoorbeeld het programmeren van activiteiten en evenementen etc.). De kosten worden geschat op ongeveer 6,50 per woning (prijsspeil 2025). Ook wordt gebruik gemaakt van een community app waar iedereen in ieder geval 2 jaar toegang tot heeft, betaald door het Merwedelab. *“Wij vinden het zo cruciaal. Het social design en die gezondheid van de wijk. Dat wij dit alvast faciliteren”* aldus de programmamanager Merwedelab. Met de community app kunnen bewoners elkaar al leren kennen voordat ze er komen wonen. En het biedt een laagdrempelige manier om elkaar te vinden op bepaalde interesses om samen dingen te ondernemen.

Een maatregel die wel veel terugkomt in de beleidsdocumenten en onderzoeken en ook door zowel ontwikkelaar, adviseur als gemeente worden genoemd is de ‘gezonde voedselomgeving’. Het is echter niet gelukt om gezonde voedselproductie (urban farming) in het project een plek te geven. En vanuit de gemeentelijk projectleider wordt aangegeven dat ook geen regels zijn vastgelegd over voedselaanbod in de plinten vanwege commerciële redenen vanuit ontwikkelaars. En dat het ook de vraag is hoever je als gemeente wilt gaan in de regulering. Er wordt nog wel een plintenstrategie uitgewerkt en ontwikkelende partijen geven aan dat er bereidheid is om mee te denken over een gezond voedselaanbod. Uiteindelijk moeten er ook onderling afspraken gemaakt worden tussen ontwikkelaars want *“Als er een vette snackbar tegenover je woning komt doet dit ook wat met de waarde”* aldus de gemeentelijk projectleider.

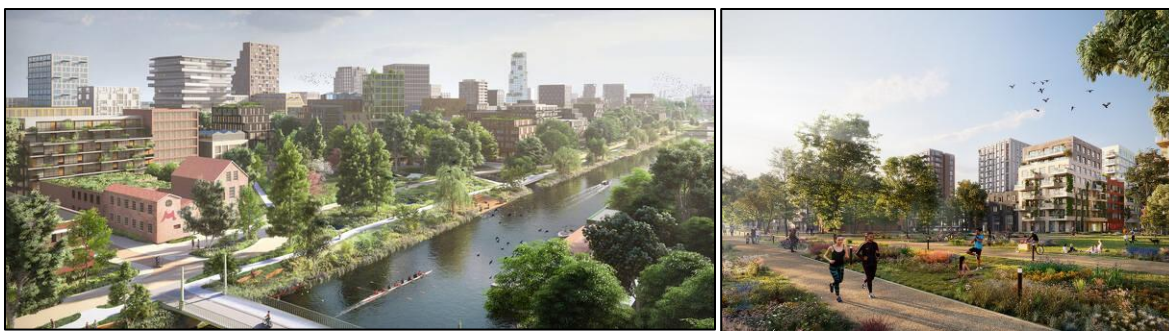


Figuur 21: score van gezondheidsmaatregelen van ontwerpplannen Merwede

Uit het gesprek met de projectleider van de gemeente Utrecht blijkt ook dat er na de ontwikkeling wel een gebiedsorganisatie actief blijft, maar dat de programmering van sociale en fysieke activiteiten afhankelijk is van de uiteindelijke wensen van bewoners en de VvE's.

Uit de gesprekken met zowel gemeente, provincie, Merwedelab en de ontwikkelaars blijkt dat deze gebiedsontwikkeling voor iedereen echt als pionieren voelt en men erg benieuwd is naar de resultaten van de maatregelen die genomen gaan worden. *“Het ontbreekt aan empirische bewijsvoering omdat er geen tijd gestoken wordt in het meten en monitoren van maatregelen, waardoor er telkens iets nieuws verzonnen wordt”*, aldus de programmamanager Merwedelab. De beleidsadviseur van de provincie Utrecht geeft dan ook aan *“Het is soms ook achteraf lastig toetsbaar en te monitoren of ik mijn doelstellingen ga halen?”* en ook de vertegenwoordiger van de marktpartijen in Merwede geeft aan dat het plan alleen slaagt bij een zeer beperkt autogebruik, waardoor *“Monitoring in ieder geval op die verkeersgeneratie heel belangrijk is”*.

Na oplevering wordt daarom de Utrechtse leefbarometer gebruikt om te monitoren en de doelstellingen te evalueren. *“Hier is (nog) geen aparte tool voor ontwikkeld en wordt vooralsnog aangesloten bij bestaande tools”* aldus de gemeentelijk projectleider. Momenteel wordt voor de monitoring een plan opgesteld door het Merwedelab, aangezien het voor alle partijen van belang is om gedegen inzicht te krijgen in of doelstellingen worden behaald, of dat er moet worden bijgestuurd. En tevens wil men weten of de investeringen in bepaalde maatregelen ook daadwerkelijk renderen. *“Dat we het meten en monitoren, dat is ook voor het financieren, niet alleen voor Merwede maar ook vooral voor andere gebieden, belangrijk”* aldus de programmamanager Merwedelab. Zij ziet in het gebrek aan monitoring dan ook vooral een onbenut potentieel richting investerende partijen zoals beleggers. *“Omdat we niet weten wat het oplevert. Kunnen we dat ook niet voldoende onder het voetlicht brengen. En gebeurt dat ook te weinig. Dus daarin zie ik wel heel veel kansen”*. Daarbij wordt ook aangegeven dat de gemeentelijke investeringen in de praktijk vooral gericht zijn op groen en klimaatadaptatie. Maar de link met het sociaal domein vanuit de gebiedsontwikkeling blijkt lastig, waardoor de randvoorwaarden op dit gebied vaag blijven wat ook het investeren hierin lastiger maakt.



Figuur 22: Parkzone langs het Merwedekanaal & Bloom Merwede (Bura en LoLa Landscape Architects)

Investeringsmotieven

Overheid

De gemeente Utrecht profileert zich op het gebied van 'Gezond stedelijk leven', niet alleen nationaal maar ook internationaal. Vanuit deze profilering en strategie wordt door zowel de gemeente als de provincie Europese financiering aangetrokken, welke voornamelijk landt bij kennisinstellingen. Deze internationale profilering is mede ingestoken om de internationale concurrentiepositie van Utrecht te versterken, waarmee er dus een economisch motief is om mee te investeren in gezondheid-bevorderende maatregelen binnen gebiedsontwikkeling als dit bijdraagt aan kennisontwikkeling, toekomstbestendige werkgelegenheid en de internationale profilering op het gebied van gezond stedelijk leven. Zo draagt de provincie ook met cofinanciering bij aan het monitoren van resultaten.

Daarnaast is de gemeente Utrecht voor 30% eigenaar van de gronden in de Merwedekanaal-zone, waarmee er ook een financiële prikkel is om de gebiedsontwikkeling doorgang te laten vinden. Zij participeert als eigenaar in diverse besloten vennootschappen (bv's) die zijn opgericht voor de ontwikkeling, zoals de WKO Merwede voor energie en een mobiliteitsbedrijf voor de parkeergarages, de pakketbezorging en de verhuur van elektrische fietsen en auto's. Ook verleent de gemeente budgetten voor de inrichting van de openbare ruimte die bewoners gezamenlijk mogen inrichten binnen de spelregels van het gebiedspaspoort wat het Merwedelab heeft uitgedacht voor de kleinere (small) plekken, zodat de bewoners direct binding krijgen met en verantwoordelijkheid voor hun woonomgeving.

De gemeente investeert daarnaast vooral vanuit maatschappelijke overwegingen om bij te dragen aan de SDG's, waaronder kansengelijkheid (diversiteit & inclusie), klimaat en duurzaamheid. Ook voldoende woningbouw toevoegen is belangrijk omdat Utrecht de snelst groeiende stad van Nederland is. Woningbouw is ook speerpunt van de Rijksoverheid, waardoor de gemeente Utrecht in 2021 een bedrag van 21 miljoen heeft ontvangen vanuit de Woningbouwimpuls (WBI). Ook is een financiële bijdrage vanuit de Start Bouw Impuls (SBI) ontvangen voor het starten van de bouw van enkele bouwblokken. Hiernaast worden nog aanvullende financiële afspraken gemaakt met het Rijk en de provincie over de aanleg van openbaar vervoer. Dit is mede onderdeel van de afspraken voor de bouw van 63.000 tot 75.000 woningen in Groot Merwede en Rijnenburg van december 2024, de grootste ontwikkellocatie van Nederland. De provincie Utrecht draagt daarnaast met subsidies bij aan sloop, sanering, vergroening, klimaatadaptatie en de aanleg van openbaar vervoer.

Ontwikkelaars

Vanuit Blink (Jansen de Jong projectontwikkeling) wordt aangegeven dat het maken van levendige sociale buurten onderdeel is van de bedrijfsfilosofie. Blink wil graag koploper zijn op dit thema, waarbij in het gesprek bevestigd wordt dat imago hierbij ook een rol speelt. Blink is onderdeel van JAO, een groep bouw gerelateerde bedrijven die zowel ontwikkelen als bouwen, maar ook onderhouden, renoveren en slopen. De ontwikkelmanager van Blink geeft daarnaast aan dat het realiseren van gezonde en fijne leefomgevingen ook een intrinsieke motivatie is van een gebiedsontwikkelaar. Hij geeft daarbij aan dat *“goede dingen niet altijd meer geld hoeven te kosten”*. Ook de ESG-doelstellingen blijken bij Blink een rol te spelen in de bedrijfsvoering omdat in de investeringsvoorstellen aan beleggers ook steeds meer oog is voor duurzaamheid en gezondheid, wat noodzaakt om hier meer op in te zetten in de uitvoering.

De vertegenwoordiger van de private ontwikkelende partijen geeft aan dat dat Merwede geen ‘leeg’ gebied was en er mede daardoor een fors programma gerealiseerd moet worden om de ambities te kunnen betalen. Zo kunnen bepaalde voorzieningen enkel in de nabijheid gerealiseerd worden als er voldoende massa aan woningen wordt gerealiseerd. Om al deze woningen in te passen is een noodzakelijke voorwaarde om de auto te weren uit het gebied. Daarnaast kan enkel voldaan worden aan afspraken rondom de groene ambities door het semiopenbaar maken van de binnentuinen en het realiseren van een hogere kwaliteit. Ontwikkelaars zijn dus bereid om extra te investeren in deze maatregelen omdat ze dan meer programma kunnen realiseren. Daarbij zijn de vastgelegde afspraken in de ogen van de vertegenwoordiger soms wel ‘vergaand’ waardoor de plannen soms flexibiliteit ontberen. *“We vinden achteraf wel dat we met elkaar heel te ver zijn gaan opschrijven van wat er wel en niet kan”*, aldus de vertegenwoordiger van de marktpartijen. De hoge ambities van Merwede en ook de impact van de bovenwijkse investeringen die gedaan moeten worden zorgen dat de haalbaarheid van het plan onder druk staat. De vertegenwoordiger van de marktpartijen pleit dan ook voor meer uniforme normen in Nederland op dit gebied. Uiteindelijk heeft de financiële steun vanuit de Rijksoverheid geholpen om toch te starten, overigens zonder haalbare businesscase op gebiedsniveau. Van de overheid wordt verwacht dat deze op termijn nog extra zal bijdragen om het gebied verder te ontwikkelen. Er wordt hiervoor gezamenlijk met de gemeente gelobbyd bij de Rijksoverheid.

De vertegenwoordiger van de marktpartijen geeft aan dat het voor ontwikkelaars extra lastig is om te investeren in gezondheidsmaatregelen omdat deze vaak op een hoger schaalniveau kunnen bijdragen aan gezondheidswinst, terwijl de kosten plotniveau moeten worden gemaakt. Oftewel, de baten landen niet bij de investerende partijen. En daarnaast geeft hij aan *“dat niet iedereen zomaar iets extra’s kan en wil betalen”*. Dit zie je bijvoorbeeld terug bij het beheer van de binnentuinen door de VvE, waar bijvoorbeeld ook woningcorporaties aan mee moeten betalen die minder kunnen bijdragen. Ook marktomstandigheden spelen een rol in deze afweging. Vanwege de oververhitte markt zijn consumenten minder bewust bezig met de woonomgeving *“op dit moment is het natuurlijk wat een gek ervoor geeft”*, aldus de vertegenwoordiger van de marktpartijen. Hierdoor is ook voor bepaalde ontwikkelaars minder een financiële prikkel om extra te investeren. In Merwede wordt dit nadrukkelijk wel gedaan. De programmamanager Merwedelab geeft daarbij aan dat investeringen in ‘zachte waarden’ zoals gezondheid, klimaatadaptatie en social design niet de grote meerkosten zijn voor projecten en dat het Merwedelab voor ontwikkelaars ook meerwaarde biedt omdat de samenwerking ook leidt tot kostenbesparing voor ontwikkelaars, bijvoorbeeld bij verplichte onderzoeken.

Door de vertegenwoordiger van de marktpartijen wordt verder nog aangegeven dat ontwikkelaars ook gebaat zijn bij een snelle doorlooptijd, waardoor soms ook extra geïnvesteerd wordt in maatregelen die bijdragen aan maatschappelijk draagvlak door ontwikkelende partijen.

Investeerders en beleggers

De vertegenwoordiger van de marktpartijen geeft aan dat bij afnemende partijen een trend waarneembaar is naar duurzamere en gezondere producten, mede aangejaagd door benchmarks en ESG-regelgeving. Maar hij stelt ook dat de prijs die beleggers willen betalen niet alleen hiervan afhankelijk is. De rentestand, overheidsregulering en het risicoprofiel spelen hierbij een grotere rol. *“De investeringsbereidheid van beleggers is erg marktgevoelig en is het niet zo dat er automatisch meer betaald wordt voor een duurzaam en gezond product”*. Aangegeven wordt dat wanneer hard gemaakt kan worden dat gezondheid zich uitbetaalt in toekomstwaarde, afnemers (zowel beleggers als privépersonen) bereid zijn om daar wat extra's voor te betalen. Beleggingsmaatschappijen hanteren daarnaast diverse eigen waarderingssystemen, waardoor de financiële waardering van een project sterk kan verschillen. *“Beleggers zijn net als ontwikkelaars een diverse club”* aldus de gemeentelijk projectleider. De ontwikkelmanager van Blink geeft aan dat door beleggers ook steeds hogere eisen worden gesteld aan de kwaliteit, bijvoorbeeld het realiseren van grotere buitenruimtes.

De programmamanager Merwedelab zit niet direct aan tafel met investeerders en belegger, maar denkt wel dat er door investeerders en beleggers nog te weinig wordt gevraagd naar gezonde en duurzame producten. Ze ziet veel onbenut potentieel en kansen als aangetoond kan worden wat de investeringen in zachte waarden zoals gezondheid financieel kunnen opleveren. Echter moeten de maatregelen dan ook wel doorgevoerd worden. En *“omdat we te weinig maatregelen daarvoor nemen. Kunnen we het ook onvoldoende meten en monitoren”* aldus de programmamanager. Het is dan ook een doelstelling vanuit het Merwedelab om te werken aan die monitoring en de bewijsvoering.

Analyse

Gezondheidsmaatregelen

Het ingevulde analysemodel voor gezonde gebiedsontwikkeling (figuur 23) laat zien dat de gebiedsontwikkeling Merwede kan worden beschouwd als een gezonde gebiedsontwikkeling omdat deze ontwikkeling positief scoort op de vier belangrijkste maatregelen. Hierbij wordt tevens een extra maatregel aangehaald, het creëren van rustige plekken. De ontwikkeling kan alleen doorgang vinden wanneer de automobiliteit stevig wordt gereduceerd, waardoor er ruimte vrijkomt voor een fors programma van wonen, voorzieningen, enkele bestaande mixed-use gebieden en een groenstructuur. De groene binnentuinen van de gebouwblokken gaan onderdeel uitmaken van deze groenstructuur en worden planologisch vastgelegd, maar blijven in privaat eigendom bij de VvE's. De gemeente Utrecht neemt het openbaar gebied over met het bijbehorende hoge kwaliteitsniveau. Onduidelijk is hoe het groen en de kwaliteit hiervan naar de toekomst toe wordt geborgd. Ook zijn er geen afspraken gemaakt over de programmering van sociale en beweegactiviteiten tijdens de exploitatiefase, waarmee activiteiten voor een gezonde en actieve leefstijl niet direct verzekerd zijn, maar afhankelijk van de behoeften van bewoners.

Operationalisering

Zowel private ontwikkelaars als de gemeente Utrecht investeren als grondeigenaren actief in de ontwikkeling. Opvallend is dat de gebiedsontwikkeling financieel een onrendabele top blijft houden ondanks het forse programma wat gerealiseerd kan worden en de toegekende subsidies. De vertegenwoordiger van de marktpartijen geeft aan dat dit mede komt door de hoge grondwaardes. Door de programmamanager van het Merwedelab is duidelijk gemaakt dat dit in ieder geval niet komt door de maatregelen die genomen worden ten aanzien van de zachte waarden als gezondheid, groen en sociale cohesie. Het beeld ontstaat dat het sociaal domein van de gemeente op afstand staat van de ontwikkeling van Merwede, terwijl er juist veel onderzoek gedaan wordt naar de implementatie van maatregelen met betrekking tot sociale interactie en cohesievorming (social design) in het gebied. Mogelijk worden zij intern wel door de gemeente aangehaakt, maar dit kon niet herleid worden uit de gesprekken en de bestudeerde (beleids-)documenten.

Investeringsmotieven

De overheid investeert vanuit sociaal-maatschappelijke motief (het realiseren van woningbouw), maar heeft ook financieel-economische motieven zoals financiële opbrengsten genereren als grondeigenaar en het investeren in de economische profilering van de stad. Grote private ontwikkelaars hebben de afgelopen jaren posities verworven en hebben een groot financieel-economisch motief om te investeren in gezondheid-bevorderende maatregelen wanneer deze leiden tot een verbetering van de financiële resultaten. Daarnaast worden ontwikkelaars gedwongen door wet- en regelgeving. Een opvallende constatering is dat alle betrokken partijen aangeven dat er meer behoefte is aan empirische bewijsvoering ten aanzien van maatregelen voor gezondheid en leefbaarheid, zodat dit ook (beter) financieel gewaardeerd kan worden en bereid zijn om mee te investeren in nader onderzoek wat hen hierbij kan helpen.

Gebiedsontwikkeling Merwede (onderdeel Merwedekanaalzone)						
Investerende partij	Type maatregel	Type investering	Investeringsmotief			
			Economisch	Sociaal-maatschappelijk	Juridisch/Wetgeving	Persoonlijk
Overheid	Beleefbaar kwalitatief groen	Projectinvestering in openbare ruimte (hoge kwaliteit & inzet kwaliteitsteam)	Talent binden aan de stad	Maatschappelijke waarde toevoegen (gezonde duurzame leefomgeving)	Omgevingswet	
		Regulier beheer & onderhoud na oplevering	Imago van Utrecht --> Healthy living for all	Stimuleren woningbouw	Cofinanciering WBI subsidie	
		Subsidies voor vergroening	Financiële drive als grondeigenaar om investeringen terug te verdienen	Stimuleren sociale interactie, cohesie en eigenaarschap (spelregels en inrichting openbare ruimte door bewoners)		
	Actieve mobiliteit	PPS voor opzetten mobiliteitsbedrijf / bovenwijkse voorzieningen (o.a. bruggen en OV) en subsidie voor monitoring en realisatie OV				
	Stedelijke concentratie & functiemenging	Bouw basisscholen (reguliere investering) en subsidies (WBI & SBI)				
	Bevorderen sociale cohesie en interactie	Projectinvestering (oa Merwedelab en community app) / EFRO subsidie Merwedelab				
Ontwikkelaar	Beleefbaar kwalitatief groen	Directe projectinvestering & deels belegd bij vve	Imago en het nemen van een voortrekkersrol (koploper zijn)	Maatschappelijke waarde toevoegen / impact maken / veranderen economie & maatschappij	CSR (CSRD) is van belang, maar er wordt nog onvoldoende gestuurd op zachte waarden	Intrinsieke motivatie om te innoveren en goede projecten te maken
		Fondsafdrachten	Kennis opbouwen voor toekomstige bedrijfsvoering	Maatschappelijke verantwoordelijkheid t.a.v. lange termijn	Voorkomen van beroepsprocedures (meebetalen aan bovenwijkse voorzieningen)	
	Actieve mobiliteit	Projectinvestering tbv bouw parkeerhubs.	Verkoopbaarheid van product (je moet mee in eisen van financier & belegger/koper)		Contractuele afspraken met de gemeente en andere partijen	
		Fondsafdrachten	Creëren van draagvlak tbv snelle doortooptijd		Extra compensatie door niet naleven van groennorm (overkwaliteit)	
	Stedelijke concentratie & functiemenging	Projectinvestering	Branding & marketing van het gebied		ESG-beleid in de financiële sector (SFDR) zorgt voor hogere eisen aan duurzaamheid en ook gezondheid (sociaal)	
	Bevorderen sociale cohesie en interactie	Projectinvestering in opzet gebiedsorganisatie Realisatie app voor sociale interactie				
Financier	Beleefbaar kwalitatief groen		Risicoreductie		ESG-beleid (SFDR) leidt tot andere voorwaarden voor financiering	
	Actieve mobiliteit					
	Stedelijke concentratie & functiemenging					
	Bevorderen sociale cohesie en interactie					
Belegger	Beleefbaar kwalitatief groen	Regulier beheer & onderhoud binnentuinen	Rendement / financiële performance --> Investeringsbereidheid is erg marktgevoelig (rentestanden, risicoprofiel)	Geld verantwoord besteden	ESG-beleid (SFDR) zorgt voor aanvullende / andere eisen op zachte waarden	
	Actieve mobiliteit		Benchmarks & marketing --> duurzaamheid		Overheidsregulering	
	Stedelijke concentratie & functiemenging		Onduidelijk of maatregelen renderen... dus (nog) geen financiële drive			
	Bevorderen sociale cohesie en interactie	Opname ontmoetingsplekken in pve	Duurzame projecten zijn complexer in beheer & onderhoud --> reden om niet te investeren			
Eindgebruiker	Beleefbaar kwalitatief groen	Bijdrage aan de vve voor binnentuinen	Rendement / financiële performance (lange termijn) --> aankoop van een solide duurzaam product		Juridische verplichting bij aankoop cq huurcontract	Persoonlijke sociale voorkeuren (stedelijk wonen)
	Actieve mobiliteit	Abonnement parkeerbedrijf				Overige persoonlijke factoren waaronder inkomen & gezondheid
	Stedelijke concentratie & functiemenging					Woningnood, dus geen keuze
	Bevorderen sociale cohesie en interactie	Abonnement voor gebruik buurtapplicatie				

Figuur 23: Analyse gebiedsontwikkeling Merwede

6.3 Aanvullende quickscan gebiedsontwikkelingen

Emmasingelkwadrant Eindhoven

Aan de rand van het winkelgebied in Eindhoven ligt het Emmasingelkwadrant, een oud fabrieksterrein van Philips van circa 28 hectare. Het is een publiek gestuurde herontwikkeling welke sinds de jaren '90 plotgewijs wordt getransformeerd naar een gemengd woongebied met ruimte voor horeca, detailhandel en voorzieningen zoals de bibliotheek en de Design Academy Eindhoven. In 2016 is een vernieuwde ontwikkelvisie opgesteld voor het gebied, waarbij ook ingezet wordt op de realisatie van een gezonde duurzame stad door toepassing van de principes van 'The Natural Step'. De ontwikkelvisie kenmerkt zich door de realisatie van een centraal gelegen 1,5 hectare groot stadspark met 200 extra bomen en riviertje de Gender met daaromheen de verschillende bouwvelden. Ruimtelijke kwaliteit, doorwaadbaarheid en sociale veiligheid zijn de dragende uitgangspunten voor de ontwikkeling. De gemeente stuurt daarnaast op de toevoeging van circa 1550 woningen, waaronder ook veel woningen in het betaalbare segment, het behoud van atelierruimtes/werkplaatsen voor de creatieve sector en het beperken van het aantal parkeerplaatsen. Eigenaren moeten hun ontwikkeling conformeren aan de door de gemeente vastgelegde uitgangspunten, waaronder de doelstelling uit het ontwikkelperspectief om de gezondheidsbelasting terug te dringen in het centrum. Eindhoven baseert zich op het Mileugezondheidsco's model (MGR) van het RIVM en gebruikt dit ook om diverse ontwikkelscenario's door te rekenen. De gemeente is zelf eigenaar van de openbare ruimte en deze aanleg wordt betaald vanuit opbrengsten door gemeentelijke gronduitgifte, kostenverhaalbijdragen vanuit omliggende plotontwikkelingen en een subsidie van het waterschap ten behoeve van klimaatadaptatie voor het bovengronds brengen van de Gender. Het ministerie van BZK heeft subsidie verleend vanuit de woningbouwimpuls en bijzonder is dat ook ASML heeft meebetaald vanuit hun betaalbaar wonen-programma om de realisatie van een deel van het programma mogelijk te maken.



Figuur 24: Visie Emmasingelkwadrant (2016) & de ontwikkeling Vonderpark kwartier (2025)

Analyse

De ontwikkeling is geanalyseerd met behulp van het analysemodel voor gezonde gebiedsontwikkeling. Per betrokken partij is geanalyseerd welke gezondheid-bevorderende maatregelen worden genomen, op welke manier deze maatregel bekostigd worden en welke investeringsmotieven hierbij een rol spelen.

Investerende partij	Type maatregel	Type investering	Investeringsmotief
	Nabijheid van beleefbaar kwalitatief groen	Realisatie blauwe dooradering Gender	Subsidie waterschap
			Maatschappelijk Beleidsdoelstellingen (klimaatadaptatie)

Overheid (Rijk/Provincie/Waterschap/Gemeente)		Realisatie groen park & onderhoud groene openbare ruimte	Projectinvestering & regulier onderhoud	Maatschappelijk - Klimaatadaptatie - Levendigheid stimuleren
	Actieve mobiliteit	Beperken openbare parkeerplaatsen	Projectinvestering	Maatschappelijk Beleidsdoelen irt mobiliteitstransitie & leefbaarheid
		Inzet op actieve mobiliteit (wandelingrondjes)	Projectinvestering	Maatschappelijk - Gezondheidsbeleid Financieel-economisch - Gebiedsbranding
	Stedelijke concentratie en functiemenging	Diverse publieke functies: Bibliotheek, Design academie, broedplaatsen, opvangplek daklozen en recreatief park	Projectinvestering & reguliere investeringen Subsidies m.b.t. woningbouw (SBI) en maatschappelijke voorzieningen	Maatschappelijk - Beleidsdoelen - Behoud erfgoed Financieel-economisch - Gebiedsbranding / toekomstwaarde
	Overige maatregelen	Bodemsanering (gezondheidsbescherming)	Provinciale subsidie	Maatschappelijk Beleidsdoelen
Ontwikkelaar	Nabijheid van beleefbaar kwalitatief groen	Realisatie groen park	Kostenverhaal bijdrage	Juridisch Gemeentelijke regelgeving
		Realisatie groene buitenruimten	Directe projectinvestering	Juridisch - Gemeentelijke regelgeving Financieel-economisch - Vastgoedwaarde - Branding/marketing
	Stedelijke concentratie en functiemenging	diversiteit aan functies in plinten (horeca, wonen, werken)	Projectinvestering	Juridisch - Gemeentelijke regelgeving Financieel-economisch - Vastgoedwaarde (aantrekkelijke woonomgeving zorgt voor hogere marktwaarde)
	Overige maatregelen	Bodemsanering	Projectinvestering	Juridisch Landelijke regelgeving
Woningcorporatie	Bevorderen sociale cohesie en interactie	Programmering sociale activiteiten	Reguliere investeringen in leefbaarheid	Maatschappelijk Maatschappelijke taak om mede zorg te dragen voor leefbare wijken. Juridisch Verplichting vanuit Woningwet.
Werkgever		-	Projectinvestering (betaalden mee aan subsidie, nieuwe projecten krijgen een directe projectinvestering)	Maatschappelijk - Maatschappelijke verantwoordelijkheid - Publieke opinie Financieel - Imago en vertrouwen
Eigenaar/belegger	Nabijheid van beleefbaar kwalitatief groen	Groen onderhoud	Beheer en onderhoudskosten groen	Financieel-economisch - Vastgoedwaarde & verhuurwaarde - Aantrekkelijke plek/woon omgeving
Eindgebruiker	-	-	-	-

Figuur 25: Analyse gebiedsontwikkeling Emmasingelkwadrant

Bajeskwartier Amsterdam

Bajeskwartier is een private ontwikkeling van een consortium van gebiedsontwikkelaar AM, AT Capital en Schrodgers Capital. Op de 7,5 hectare van de oude Bijlmerbajes in Amsterdam wordt een nieuwe woonwijk gebouwd met ongeveer 1350 woningen, waarvan 30% sociaal, en 27.000 m² aan voorzieningen (onderwijs, gezondheidscentrum, sporthal, jongerencentrum en plekken voor kunstenaars). Daarnaast is er ruimte voor horeca en commerciële activiteiten. Het terrein wordt autoluw en er komen parkeerhubs. Tevens wordt de plek vergroend door onder andere de aanleg van zeventig met elkaar verbonden tuinen en wordt de wijk energieneutraal. Ook worden pleinen en waterpartijen gerealiseerd en is er een plek voor stadslandbouw voorzien. Op de plannen is door de Hogeschool van Amsterdam (HvA) een health impact analyse (HIA) uitgevoerd waaruit diverse aanbevelingen zijn gekomen voor de plannen en waarbij vooral aandacht werd gevraagd voor het organiseren van sociale netwerken en activiteiten om de fysieke gezondheidsmaatregelen te benutten. Het Bajeskwartier vormt een Living Lab van de HvA voor onderzoek naar de stad van de toekomst en het rendabel maken van stadslandbouw. Na oplevering blijft het openbaar gebied voor een groot deel in privaat eigendom, beheert door een buurtschap waarin de diverse VvE's participeren.



Figuur 26: Verbeelding en plangebied Bajeskwartier Amsterdam

Analyse

De ontwikkeling is geanalyseerd met behulp van het analysemodel voor gezonde gebiedsontwikkeling. Per betrokken partij is geanalyseerd welke gezondheid-bevorderende maatregelen worden genomen, op welke manier deze maatregel bekostigd worden en welke investeringsmotieven hierbij een rol spelen.

Investerende partij	Type maatregel	Type investering	Investeringsmotief
Overheid	Actieve mobiliteit	Aanleg tunnel onder spoor door	Projectinvestering
Ontwikkelaar	Nabijheid van beleefbaar kwalitatief groen	Realisatie groene buitenruimten & stadslandbouw	Projectinvestering

- Maatschappelijk**
- Levendigheid stimuleren
 - Mobiliteit en verbondenheid faciliteren
- Juridisch**
- Gemeentelijke regelgeving
- Financieel economisch**
- Hogere vastgoedwaarde
 - Gebiedsbranding

	Actieve mobiliteit	Realisatie inpandig parkeren en deelmobiliteit	Projectinvestering	Juridisch - Gemeentelijke regelgeving Financieel-economisch - Meer ruimte voor programma & minder kosten infrastructuur
	Stedelijke concentratie en functiemenging	Realisatie maatschappelijke voorzieningen	Projectinvestering	Juridisch - Overeenkomst Financieel-economisch - Verhoogt omliggende vastgoedwaarde
	Bevorderen sociale cohesie en interactie	Openbare ruimte om te ontmoeten	Projectinvestering	Juridisch Gemeentelijke regelgeving
	Overige maatregelen	Samenwerking HvA voor een health impact assessment & living lab	Aparte investering t.b.v. lange termijn	Financieel-economisch Inzicht in economische waarde van gezondheidsmaatregelen t.b.v. toekomstige bedrijfsvoering
Belegger	Nabijheid van beleefbaar kwalitatief groen	Beheer van het publiek toegankelijk groen	Beheer & exploitatiekosten	Financieel-economisch - Rendement Juridisch - Overeengekomen afspraken
	Actieve mobiliteit	Exploitatie van deelmobiliteit	Beheer & exploitatiekosten	Financieel-economisch - Rendement Juridisch - Regelgeving gemeente & afspraken
Financier	Overige maatregelen	Voorwaarden voor financiering = CO2 neutrale wijk	Financiering met vreemd vermogen	Juridisch - Duurzaamheidseisen i.r.t. maatschappelijk verantwoord ondernemen Financieel-economisch - Rendement - Imago
Eindgebruiker	-	-	-	-

Figuur 27: Analyse gebiedsontwikkeling Bajeskwartier

Amstel III Amsterdam - Bullewijk

De gebiedsontwikkeling Amstel III bestaat uit de transformatie en verdichting van 3 buurten waarbij de komende jaren ruim 15.000 woningen, voorzieningen, commerciële ruimtes en nieuwe kantoor- en bedrijfsruimte worden toegevoegd. Het plangebied bedraagt circa 250 hectare. De centrale opgave steunt in Amstel III op drie kansrijke ontwikkelpijlers: het streven naar een uitnodigende, verbonden en gezonde wijk. Er wordt ingezet op actieve mobiliteit, deelmobiliteit en het inpandig oplossen van parkeren. Tevens wordt gestuurd op voldoende woningen in het sociale en middensegment. De gemeentelijke ontwikkelstrategie is de afgelopen tien jaar verschoven van verleiden en faciliteren naar meer regisserend en investerend. Eén van de pijlers is de gezonde stadswijk, waarbij vooral wordt ingezet op de beleidsdoelen van De Bewegende Stad door in de ruimtelijke opzet fiets- en wandelroutes evenals sport- en speelplekken te

creëren. Rodrigo (2021) geeft aan dat de ambities met betrekking tot gezondheid tussen de gemeente en private partijen hierbij redelijk overeenkomen.

Bullewijk is één van de buurten en wordt getransformeerd van kantorenpark naar een gemengde stadswijk met een hoge dichtheid. In deze wijk komen circa 5.000 woningen, 50.000 m² werkplekken en voorzieningen en 13.000 m² park. De kavels zijn veelal in handen van private partijen en er wordt plotgewijs ontwikkeld. De gemeente stuurt vanuit hun grondpositie met erfpachtconstructie. De gemeente voert ook de regie over de openbare ruimte en investeert in een sociaal programma. Met private partijen worden afspraken gemaakt om hieraan bij te dragen. De randen van het gebied worden vergroend en de Hondsrugweg wordt omgevormd tot een nieuw stedelijke groene zone, het Hondsrugpark. Het Hondsrugpark komt voort uit een privaat initiatief. Met de oprichting van Stichting Hondsrugpark door kaveleigenaren en ontwikkelaars is duidelijk dat ook de markt het gebied een extra kwalitatieve impuls wil geven. Het park is ook nodig om te kunnen voldoen aan de gemeentelijke norm voor sport- en beweeglocaties. Daarom wordt het park nu vorm gegeven als een groene stedelijke ruimte met verschillende verblijfsfuncties.



Figuur 28: Beoogde eindsituatie Hondsrugpark en schetsmatige inpassing van het park (Bygg, 2025)

Analyse

De ontwikkeling is geanalyseerd met behulp van het analysemodel voor gezonde gebiedsontwikkeling. Per betrokken partij is geanalyseerd welke gezondheid-bevorderende maatregelen worden genomen, op welke manier deze maatregel bekostigd worden en welke investeringsmotieven hierbij een rol spelen.

Investerende partij	Type maatregel	Type investering	Investeringsmotief
Overheid	Nabijheid van leefbaar kwalitatief groen	Groene buitenruimte met ruimte voor sport & spel, o.a. Hondsrugpark.	Projectinvestering & daarna regulier onderhoud
	Actieve mobiliteit	Verbeteren infrastructuur	Projectinvestering
Ontwikkelaar	Nabijheid van leefbaar kwalitatief groen	Hondsrugpark & placemaking	Gebiedsinvestering, o.a. door Stichting Hondsrugpark (Amvest, COD, de Alliantie, DUQER, Great Grey Investments, Synchroon, Vastint en Wonam)

			Exploitatiebijdragen aan openbare ruimte	Juridisch Gemeentelijke regelgeving
	Actieve mobiliteit	Realisatie in pandig parkeren en deelmobiliteit	Projectinvestering	Juridisch - Gemeentelijke regelgeving Financieel-economisch - Meer ruimte voor programma & minder kosten infrastructuur
			Exploitatiebijdragen aan infrastructuur	Juridisch Gemeentelijke regelgeving
	Stedelijke concentratie en functiemenging	Transformeren kantoren tot woningen en diverse andere functies	Projectinvestering	Juridisch - Gemeentelijke regelgeving Financieel-economisch - Verhogen vastgoedwaarde
	Bevorderen sociale cohesie en interactie	Organiseren evenementen & placemaking activiteiten	Projectinvestering	Financieel-economisch - Marketing & imago - Verhogen vastgoedwaarde
Financier	-	-	-	-
Belegger	Nabijheid van leefbaar kwalitatief groen	Beheer van het (publiek toegankelijk) groen	Beheer & exploitatiekosten	Financieel-economisch - Rendement Juridisch - Regelgeving gemeente & afspraken
	Actieve mobiliteit	Exploitatie van deelmobiliteit	Beheer & exploitatiekosten	Financieel-economisch - Rendement Juridisch - Regelgeving gemeente & afspraken
Eindgebruiker		-	Huur	Persoonlijke motieven Woonwensen & gebruiksgemak

Figuur 29: Analyse gebiedsontwikkeling Hondsrugpark

Cartesius Utrecht

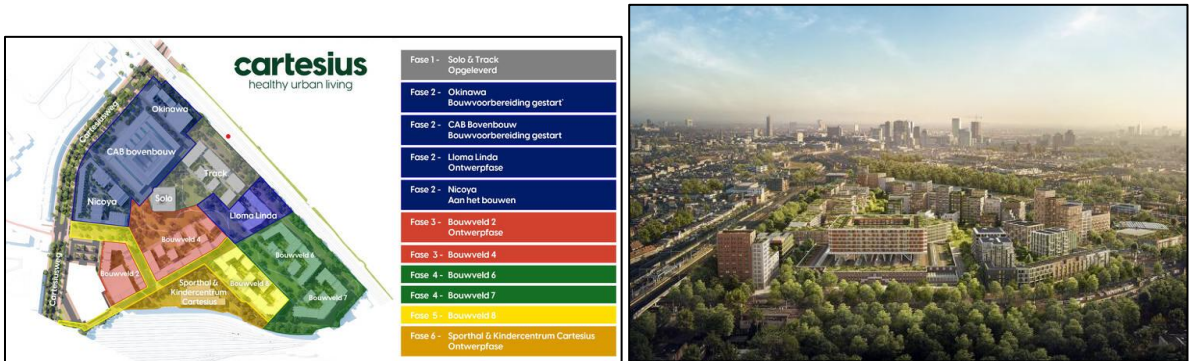
Cartesius is een nieuwe stadswijk in Utrecht, gebaseerd op de Blue Zones principes die geassocieerd worden met langer en gezond leven. Het is een private ontwikkeling van MRP en Ballast Nedam Development in samenwerking met de Gemeente Utrecht en NS Stations. Het projectgebied is circa 15 hectare en moet in 2028 gereed zijn. Het programma bestaat uit 2.852 woningen (diverse categorieën), een park en een groene randzone, voorzieningen zoals een basisschool, sporthal, supermarkt en ruimte voor horeca en cultuur en een nieuwe fietstunnel om Cartesius te verbinden met de buurt Wisselspoor. Belangrijke aspecten voor de ontwikkeling zijn gezonde voeding, ontmoeten, zingeving, ontspanning en bewegen. De wijk kent hoge ambities op ESG met veel aandacht voor de sociale en gezondheidsaspecten van stedelijk wonen. De wijk wordt voor minimaal 30% groen ingericht om klimaatadaptatie en biodiversiteit in het gebied te bevorderen, waarvoor ook subsidies beschikbaar zijn. De wijk is autovrij en heeft een lage parkeernorm en er wordt in deelmobiliteit voorzien. In de openbare ruimte wordt rekening gehouden met goede fiets- en wandelpaden en zitelementen. De binnentuinen zijn in elk

deelgebied verbonden met het centraal gelegen Cartesiuspark. De woningen hebben een beperkt energieverbruik, waarbij energie voor warm water en verwarming wordt opgewekt door een collectieve bodemenergiebron. Tevens is er een plek voor creatieve makers, het Hof van Cartesius, wat geldt als circulair voorbeeldproject.

Volgens het bestemmingsplan worden verschillende type gezondheidsmaatregelen genomen:

- 1) Fysieke gezondheid-bevorderende maatregelen (bijvoorbeeld veel groene buitenruimten, veel ontmoetingsruimte, veel fietsvoorzieningen, snelle fietsverbindingen, speelplekken en sport stimulerende maatregelen);
- 2) Mentale gezondheid-bevorderende maatregelen (de groene en rustige binnengebied, de sociale interactie, autoluw); en
- 3) Gezondheid beschermende maatregelen (zoals bescherming geluidsoverlast vanaf het spoor, drastische beperking van het autoverkeer, gevoelige bestemmingen op afstand van de weg, de groene lus waardoor het autoverkeer buiten het plangebied omgaat).

Vanuit samenwerkingsverband “Bouwen aan een Gezonde Wijk” wordt door de ontwikkelaars, de gemeente Utrecht, woningcorporatie Portaal en vastgoedpartijen Achmea Real Estate, CBRE en NS stations samengewerkt met het UMC, de Universiteit Utrecht en de Hogeschool Utrecht om nader onderzoek en monitoring te doen naar de interventies op het gebied van gezondheid met als doel meer te leren over het ontwerpen en bouwen van gezonde wijken. Vanuit financiers wordt door Triodos extra financiering gestoken in het project vanwege de duurzame scope van deze ontwikkeling (<https://www.triodos-im.com/articles/2024/investment-tgf---cartesius-utrecht>). En ook de institutionele belegger Pensioenfonds ABP is in samenwerking met CBRE Investment Management ingestapt vanwege de focus op betaalbaarheid en duurzaamheid.



Figuur 30: Fasering Cartesius en render van de eindsituatie (MRP & Ballast Nedam Development, 2025)

Analyse

De ontwikkeling is geanalyseerd met behulp van het analysemodel voor gezonde gebiedsontwikkeling. Per betrokken partij is geanalyseerd welke gezondheid-bevorderende maatregelen worden genomen, op welke manier deze maatregel bekostigd worden en welke investeringsmotieven hierbij een rol spelen.

Investerende partij	Type maatregel	Type investering	Investeringsmotief
Overheid	Nabijheid van beleefbaar kwalitatief groen	Onderhoud openbare ruimte/groen	Regulier onderhoud Subsidies
	Actieve mobiliteit	Realisatie van fiets-tunnel	Projectinvestering

				& gezond stedelijk leven. Juridisch Tunnel is een opgelegde voorwaarde door de gemeenteraad
	Stedelijke concentratie en functiemenging	Realisatie openbare voorzieningen	Projectinvestering & reguliere investering & subsidies	Maatschappelijk Beleidsdoelstelling
Ontwikkelaar	Nabijheid van beleefbaar kwalitatief groen	Realisatie openbare ruimte, park & infrastructuur	Projectinvestering	Juridisch - Gemeentelijke regelgeving Financieel-economisch - Branding - Verhogen vastgoedwaarde
	Actieve mobiliteit	Realisatie deelmobiliteit	Projectinvestering	Juridisch - Gemeentelijke regelgeving Financieel-economisch - Meer ruimte voor programma & minder kosten infrastructuur
	Bevorderen sociale cohesie en interactie	Exploitatiebijdragen t.b.v. maatschappelijke voorzieningen	Projectinvestering	Juridisch Gemeentelijke regelgeving
Belegger	Overige maatregelen	Extra investeringen t.b.v. duurzaam materiaalgebruik en gezondheid	Belegging	Financieel-economisch - Rendement Juridisch - CSRD en SFDR proof investering
Financier			Financiering met vreemd vermogen	Maatschappelijk - Maatschappelijke verantwoordelijkheid Financieel - Imago & vergroten marktaandeel
Eindgebruiker	Nabijheid van beleefbaar kwalitatief groen	Meehelpen onderhouden van groen	-	Maatschappelijk Maatschappelijke verantwoordelijkheid & impact maken
			Huur / gebruikskosten van ruimtes & mobiliteit. En servicekosten	Persoonlijke motieven Woonwensen (persoonlijke voorkeuren) & gebruiksgemak

Figuur 31: Analyse gebiedsontwikkeling Cartesius

Veilingterrein Venlo

Het voormalige veilingterrein in Venlo-Zuid bedraagt circa 7 hectare en wordt getransformeerd naar een gebied met een innovatieve mix van wonen, werken, zorg, onderwijs en voorzieningen, waarbij ingezet wordt op 'positieve gezondheid'. De transformatie is een privaat gestuurde ontwikkeling onder leiding van gebiedseigenaar JPO (VolkerWessels). Er wordt samen gewerkt met gemeente Venlo en omliggende bedrijven en instellingen waaronder het VieCuri Medisch Centrum, Fontys Hogescholen en Gilde Opleidingen ten aanzien van een nieuwe gebiedsidentiteit

voor het 'middengebied'. Het programma bedraagt circa 900 woningen voor alle doelgroepen, waarvan maximaal 5000 m² voor wonen met zorg en een deel studentwoningen. Daarnaast wordt maximaal 42.500 m² gemengd programma gerealiseerd voor functies gerelateerd aan positieve gezondheid, leefstijl, leren en innoveren, werken en ondernemen, bewegen, ontspanning en verzorging. Aan de rand van het gebied komen twee parkeerhubs van 27.000 m² voor autoverkeer en expeditie, zodat het gebied autovrij kan worden ingericht. Het bebouwingspercentage is 30%, waarmee circa 5 hectare groen wordt gerealiseerd voor bewegen, ontspannen en ontmoeten, die bijdraagt aan een goede milieukwaliteit (lucht en geluid), klimaatbestendigheid en voorzieningen. Tevens wordt ruimte gemaakt voor gedeelde faciliteiten en is het de bedoeling dat een nieuw warmtenet wordt gerealiseerd om de gebouwen te verwarmen. Door het gebied wordt een groene ader, de zogenoemde 'Maas-tot-Hei route', gerealiseerd. De gemeente hanteert een faciliterende strategie, waarbij de markt het tempo bepaald en de kosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Wel participeert de gemeente in het Innovatieprogramma Positive Living waarbij het veilingterrein als proeftuin dient om kennis en kunde van partners met betrekking tot gezondheid, wonen, onderwijs en het bedrijfsleven te bundelen om vernieuwingen op het snijvlak van positieve leefstijl en gezondheid te realiseren.



Figuur 32: Plan Veilingterrein en Veilingterrein Groene Hart (BGSV)

Analyse

De ontwikkeling is geanalyseerd met behulp van het analysemodel voor gezonde gebiedsontwikkeling. Per betrokken partij is geanalyseerd welke gezondheid-bevorderende maatregelen worden genomen, op welke manier deze maatregel bekostigd worden en welke investeringsmotieven hierbij een rol spelen.

Investerende partij	Type maatregel	Type investering	Investeringsmotief
Overheid	Overige maatregelen	Partner in onderzoek dat bijdraagt aan beleidsdoelstelling i.r.t. gezonde verstedelijking	Subsidie & capaciteit
	Nabijheid van beleefbaar kwalitatief groen	Groene ruimte	Regulier onderhoud na aanleg
Ontwikkelaar	Nabijheid van beleefbaar kwalitatief groen	Realisatie openbare ruimte, park & infrastructuur	Projectinvestering

	Actieve mobiliteit	Realisatie deelmobiliteit	Projectinvestering	Juridisch - Gemeentelijke regelgeving Financieel-economisch - Meer ruimte voor programma & minder kosten infrastructuur
	Stedelijke concentratie en functiemenging	Realisatie voorzieningen & gezamenlijke faciliteiten	Projectinvestering	Juridisch - Gemeentelijke regelgeving - Afspraken met afnemers Financieel-economisch - Branding concept - Kostenbesparing
	Overige maatregelen	onderzoek / living lab positieve gezondheid	Projectinvestering	Financieel-economisch - Toekomstige bedrijfsvoering - Branding Maatschappelijk - Bijdrage aan gezonde leefomgeving
Financier / belegger	-	-	-	-
Eindgebruiker (onderwijs & gezondheidsinstellingen)	Bevorderen sociale cohesie en interactie	Exploitatie gemeenschappelijke faciliteiten gericht op ontmoeten & gezondheid	Exploitatie	Financieel-economisch - Kosten delen - Branding concept

Figuur 33: Analyse gebiedsontwikkeling Veilingterrein

Spoorzone Tilburg

De gebiedsontwikkeling spoorzone Tilburg betreft een transformatiegebied van circa 13 hectare in het midden van de stad Tilburg. De locatie is een voormalige NS-werkplaats, wat wordt getransformeerd naar een gemengd stedelijk milieu met een samenhangende mix van wonen, werken, onderwijs, cultuur, sport, horeca en andere voorzieningen. Het programma bestaat uit circa 2100 woningen, 50.000 m² werken/kantoren, 25.000 m² kennis en cultuur en 15.000 m² horeca en recreatieve voorzieningen. De samenwerkingsvorm van de gebiedsontwikkeling is een Joint Venture met DSK vastgoed (onderdeel van VolkerWessels), waarbij wordt samengewerkt in een aparte bv, de Wijkontwikkelingsmaatschappij de Werkplaats (WOM) ten aanzien van kaveluitgifte en bouwrijp maken met als basis een gezamenlijke grondexploitatie. De gemeente richt zich vooral op de herontwikkeling van cultureel erfgoed met een maatschappelijk en cultureel programma en SDK focust op de nieuwbouw (VG Visie, 2023). Van Wijnen heeft ook nog een ontwikkellocatie in het gebied.

Er wordt gestreefd naar een gezonde en duurzame omgeving en gezonde verstedelijking. Daarbij wordt ook specifiek rekening gehouden met het versterken van ecologische structuren en het terugbrengen van biodiversiteit. In het Koersdocument (2019) wordt onderscheid gemaakt tussen:

- 1) Fysieke gezondheid-bevorderende maatregelen, zoals groene buitenruimten, veel ontmoetingsruimten, ruim baan voor voetgangers, veel fietsvoorzieningen, snelle

- fietsverbindingen, een inrichting die uitdaagt tot bewegen, sporten en spelen, mogelijkheden voor het aanleggen van moestuinen;
- 2) Mentale gezondheid-bevorderende maatregelen, zoals verblijfsruimten in het groen, sociale interactie, het autoluwe karakter, een veilige en schone openbare ruimte; en
 - 3) Gezondheid beschermende maatregelen, zoals tegengaan van hindergeluid, beperking van het autoverkeer, stimuleren van duurzame energie en maatregelen tegen wateroverlast, hitte en droogte.

De ambitie uit het Koersdocument is vertaald in het bestemmingsplan spoorzone 2019. Daarbij is veel ruimte gelaten voor maatwerk, waarbij gewerkt wordt met beleidsregels voor de nadere uitwerking. De gemeente is daarmee zelf actief sturend in de gebiedsontwikkeling. Concreet wordt op gebied van gezondheidsbevordering ingezet op het oplossen van parkeren in drie gebouwde collectieve parkeervoorzieningen met circa 1075 parkeerplaatsen. Fietsparkeren wordt dichtbij de woningen gerealiseerd. Ook worden wegen versmald en wordt meer ruimte gecreëerd voor kwalitatief groen en biodiversiteit en groene gebruiksruimte voor sport en spel. Daarnaast is aandacht voor het beperken van geluid en het creëren van rustige plekken.



Figuur 34: Plan en uitvoering Spoorzone Tilburg (Koersdocument Spoorzone Tilburg, 2019)

Analyse

De ontwikkeling is geanalyseerd met behulp van het analysemodel voor gezonde gebiedsontwikkeling. Per betrokken partij is geanalyseerd welke gezondheid-bevorderende maatregelen worden genomen, op welke manier deze maatregel bekostigd worden en welke investeringsmotieven hierbij een rol spelen.

Investerende partij	Type maatregel		Type investering	Investeringsmotief
Overheid	Nabijheid van beleefbaar kwalitatief groen	Groene buitenruimte & biodiversiteit	Aanleg & regulier onderhoud	Maatschappelijk - Beleidsdoelen & gemeentelijke taak Juridisch - Afspraken Joint Venture
	Actieve mobiliteit	Realisatie parkeergarages	Projectinvestering	Maatschappelijk - Beleidsdoelen Juridisch - Afspraken Joint Venture Financieel-economisch - Inkomsten genereren

	Stedelijke concentratie en functiemenging	Herbestemming cultureel erfgoed en realiseren woningbouw en diverse voorzieningen (werkplekken, cultuur, horeca etc.)	Projectinvestering vanuit de grondexploitatie Diverse subsidies	Maatschappelijk - Behoud cultureel erfgoed en identiteit - Creëren vitaal stedelijke omgeving
	Bevorderen sociale cohesie en interactie	Realisatie van pleinen en maatschappelijke voorzieningen + programmering activiteiten	Projectinvestering Reguliere investeringen Subsidies	Maatschappelijk - Beleidsdoelen Financieel-economisch - Gebiedsbranding
Ontwikkelaar	Nabijheid van beleefbaar kwalitatief groen	Realisatie openbare ruimte & publiek toegankelijke groene buitenruimte	Projectinvestering	Juridisch - Gemeentelijke regelgeving (kostenverhaal) Financieel-economisch - Branding - Verhogen vastgoedwaarde
	Actieve mobiliteit	Realisatie deelmobiliteit en actieve mobiliteitsoplossingen	Projectinvestering	Juridisch - Gemeentelijke regelgeving Financieel-economisch - Meer ruimte voor programma & minder kosten infrastructuur
	Stedelijke concentratie en functiemenging	Realisatie diverse functies en voorzieningen	Projectinvestering	Juridisch - Gemeentelijke regelgeving Financieel-economisch - Vastgoedwaarde - Branding
	Bevorderen sociale cohesie en interactie	Realisatie van binnentuinen voor ontmoeten	Projectinvestering	Financieel-economisch - Verhogen vastgoedwaarde - Eisen investeerders Juridisch - Gemeentelijke regelgeving
Financier / belegger	-	-	-	-
Eindgebruiker	-	-	-	-

Figuur 35: Analyse gebiedsontwikkeling Spoorzone Tilburg

6.4 Resultaten

Uit de casestudies blijkt dat een veelheid aan gezondheid-bevorderende maatregelen worden genomen in gebiedsontwikkeling. Ook zijn diverse investeringsmotieven gevonden. Een schematische weergave is weergegeven in figuur 36. In deze paragraaf worden per actor de belangrijkste gevonden maatregelen en motieven uitgelicht en de opvallende uitkomsten besproken, waarna wordt afgesloten met een korte conclusie.

Algemeen

De resultaten uit de casestudies laten zien dat in de praktijk geïnvesteerd wordt in de vier determinanten uit het analysemodel voor gezonde gebiedsontwikkeling. Daarbij is ‘het creëren van rustige plekken’ naar voren gekomen als aanvulling op de vier determinanten van het analysemodel voor gezonde gebiedsontwikkelingen.

Uit de casestudies blijkt ook dat een divers palet aan investeringsmaatregelen wordt toegepast voor de toepassing van gezondheid-bevorderende maatregelen. Zowel projectinvesteringen, subsidies, inzet van kostenverhaalbijdragen en het doen van reguliere investeringen (zoals beheer en onderhoud) worden hiervoor ingezet. Een deel van de investeringen in de gezondheid-bevorderende maatregelen wordt door partijen doorgelegd naar de exploitatiefase, waarbij de eindgebruiker hieraan mee zal moeten gaan betalen. In hoeverre dit een toekomstbestendig model is, zal in de praktijk nog moeten blijken.

Uit de casestudies blijkt dan ook een behoefte aan kennisontwikkeling op het gebied van gezondheid. Zowel de overheid als marktpartijen blijken actief betrokken bij onderzoek en monitoren van gezondheid in de leefomgeving, veelal in samenspraak met het RIVM en de GGD. Dit wordt zowel gedaan op een hoger abstractieniveau ten behoeve van beleidsontwikkeling, als op niveau van gebiedsontwikkeling zelf. Zowel bij markt als overheid is een behoefte om meer inzicht te verkrijgen in de effecten van maatregelen.

Overheid

Gezondheidsmaatregelen en operationalisering

Overheidspartijen investeren op verschillende manieren mee in gezondheid-bevorderende maatregelen. De overheid investeert het meest in maatregelen die geschaard kunnen worden onder de determinant ‘nabijheid van beleefbaar kwalitatief groen’ en investeert het minst in gezondheid-bevorderende maatregelen behorende bij de determinant ‘bevorderen sociale cohesie en interactie’. Bij grotere ontwikkelingen investeert de overheid ook in de determinant ‘stedelijke concentratie & functiemenging’ zoals het realiseren van scholen en maatschappelijke voorzieningen.

Uit de casestudies blijkt dat de overheid voornamelijk directe projectinvesteringen doet. De mate van investeren door de overheid lijkt daarbij mede afhankelijk te zijn van het hebben van een eigen grondpositie in de gebiedsontwikkeling. Bij reguliere investeringen gaat het vooral om het beheer en onderhoud van openbaar gebied dat na de aanleg veelal overgedragen wordt aan de gemeente. Hiernaast wordt ook veelvuldig geïnvesteerd doormiddel van subsidies. Daarbij is opvallend dat subsidies gegeven worden door diverse overheden (Rijk, waterschap, provincie)

en deze subsidies vooral geënt zijn op het stimuleren van de woningbouw en de realisatie van groen en klimaatadaptieve maatregelen.

Investeringsmotieven

Uit de casestudies blijkt dat het investeringsmotieven van overheden voornamelijk maatschappelijk van aard zijn, waarbij geïnvesteerd wordt om diverse beleidsdoelstellingen te verwezenlijken. Tevens blijken financieel-economische motieven een rol te spelen, zoals het generen van grondopbrengsten en investeringsmotieven ten behoeve van gebiedsbranding en versterking van het economisch profiel en de (internationale) concurrentiepositie.

Vanuit wet- en regelgeving wordt vooral geïnvesteerd om aan subsidie-eisen te kunnen voldoen. Opvallend is dat maar eenmaal de ESG regelgeving wordt benoemd als motief om te investeren (alleen gemeente Utrecht) en dat persoonlijke investeringsmotieven bij de overheid niet worden gevonden.

Ontwikkelaars

Gezondheidsmaatregelen en operationalisering

Ontwikkelaars investeren in gezondheid-bevorderende maatregelen op alle vier de determinanten, waarbij investeringen in 'nabijheid van beleefbaar en kwalitatief groen' het meest worden genoemd en investeringen in 'bevorderen van sociale cohesie en interactie' het minst. Daarnaast wordt geïnvesteerd in stedelijke concentratie en functiemenging om levendige gebieden te realiseren en ook wordt geïnvesteerd in extra services zoals communicatieplatforms en programmering van activiteiten om sociale interactie en cohesie te bevorderen.

Ontwikkelaars investeren voornamelijk door directe projectinvesteringen en bijdragen die gedaan worden aan bovenwijkse voorzieningen en kostenverhaal waarmee de gemeente openbare ruimte aanlegt. Bij enkele projecten waar gronden in eigendom zijn van private partijen (o.a. de Caai, Merwede en Bajeskwartier) zien we dat het beheer en onderhoud van (een deel van) de openbaar toegankelijke ruimte na realisatie niet meer door de overheid wordt gedaan, maar bij de toekomstig eigenaren komt te liggen.

Ontwikkelaars investeren ook niet zomaar in maatregelen. Er worden diverse 'tools' ingezet om het gebied te analyseren en de effecten van maatregelen te bepalen. Zo gebruikt BPD een eigen dashboard 'Gezond leven met een schijf van zeven'. In Merwede en Venlo wordt gewerkt met het model voor Positieve gezondheid (PGLO) om te komen tot gezondheid-bevorderende invulling van het gebied, waarbij concrete maatregelen financieel zijn doorvertaald in de businesscase. Bij Bajeskwartier is een HIA uitgevoerd om beter inzicht te krijgen in de gezondheidsopbrengst van het plan.

Investeringsmotieven

Ontwikkelaars investeren voornamelijk vanuit een financieel-economisch motief, waarbij verhogen van vastgoedwaarde, kostenbesparing en marketing(branding) het meest worden genoemd. Ook blijkt het voldoen aan wet- en regelgeving een belangrijk motief om te investeren. Maatschappelijke motieven en persoonlijke motieven spelen een minder grote rol. Opvallend is dat ontwikkelaars ook investeren in onderzoek naar de impact van ruimtelijke ontwikkeling op gezondheid ten behoeve van hun toekomstige bedrijfsvoering.

Financiers en beleggers

De resultaten uit de casestudies geven een indicatie dat ook beleggers investeren in diverse gezondheidsmaatregelen in de leefomgeving en dat hierbij voornamelijk financieel-economische en juridische motieven een rol spelen. En ook voor de groep financiers zijn enkele investeringsmotieven gevonden na analyse van de verschillende casussen. Er kon echter maar beperkt weinig informatie worden ingewonnen over de maatregelen en motieven van financiers en beleggers aangezien deze niet beschikbaar waren voor een interview. Financiers en beleggers zijn belangrijke spelers zijn in de waardeketen van gebiedsontwikkeling. Voor het onderzoek naar de investeringsbereidheid is meer inzicht in de investeringsmotieven van deze partijen noodzakelijk. Daarom zijn aanvullend op de casestudies expertinterviews afgenomen in hoofdstuk 7 van dit empirisch onderzoek.

Eindgebruikers

De groep eindgebruikers is divers en bestaat uit individuele huurders en kopers, maar ook uit bedrijven en instellingen die vastgoed huren of aankopen. In relatie tot de groepen eindgebruikers bevinden de casussen zich in fases waarbij nog geen directe informatie ingewonnen kon worden over deze groepen. De resultaten uit de caseanalyses zijn dan ook gebaseerd op aannames van derden en derhalve indicatief en niet bruikbaar voor het onderzoek.

Wie	Wat	Hoe	Waarom			
Investerende partij	Type maatregel	Type investering	Investeringsmotief			
			Economisch	Sociaal-maatschappelijk	Juridisch/Wetgeving	Persoonlijk
Overheid	Beleefbaar kwalitatief groen	Projectinvestering (5)	Economisch profilering / Versterken concurrentiepositie (2)	Maatschappelijke doelstellingen & SDG's (2)	(Europese) wet en regelgeving. O.a. m.b.t. klimaat & duurzaamheid (2)	
		Subsidie (3)	Opbrengsten genereren vanuit grondpositie (verkoop/erfpacht) en parkeren (4)	Maatschappelijke beleidsdoelstellingen (6)	Eisen gemeenteraad (1)	
		Regulier onderhoud (6)	Reductie uitgaven (1)	Klimaat & duurzaamheid (3)	Regelgeving verbonden aan subsidies (3)	
			Gebiedsbranding / stimuleren	Kansengelijkheid (1)	Afspraken uit overeenkomst (1)	
	Actieve mobiliteit	Invzet fonds bovenwijken (2)		Woningbouwopgave (4)		
		Projectinvestering (6)		Levendigheid stimuleren (4)		
	Stedelijke concentratie en functiemenging	Subsidie (1)		Gezondheidsdoelstelling en bevorderen leefbaarheid (3)		
		Subsidie (5)				
	Bevorderen sociale cohesie en interactie	Reguliere investeringen (3)				
		Projectinvestering (3)				
	Overige maatregelen: * Bodemsanering * Creëren van rustige plekken * Onderzoek naar gezondheidsmaatregelen en effecten	Projectinvestering (2)				
		Subsidies (1)				
		Reguliere investeringen (1)				
Ontwikkelaars	Beleefbaar kwalitatief groen	Subsidie (1)				
		Projectinvestering (1)				
		Subsidie (1)				
		Projectinvestering (1)				
	Actieve mobiliteit	Projectinvestering (8)	Gebiedsbranding / marketing (8)	Maatschappelijke waarde toevoegen / impact maken (2)	Wet- en regelgeving (8)	Het goede doen / goede projecten maken (2)
		Kostenverhaalbijdrage / fondsafdrachten (5)	Voldoen aan eisen financier&beleggers / verkoopbaarheid product (2)	Maatschappelijke verantwoordelijkheid (lange termijn) (3)	CSRD regelgeving (1)	Iets teruggeven aan de stad (warme gloed) (1)
			Verhogen vastgoedwaarde (7)		Voorkomen beroepsprocedures (1)	
			Toekomstige bedrijfsvoering (4)		Contractuele afspraken (5)	
	Stedelijke concentratie en functiemenging	Projectinvestering (7)	Kostenbesparing (6)			
		Kostenverhaalbijdrage / fondsafdrachten (2)	Imago vd ontwikkelaar (3)			
	Bevorderen sociale cohesie en interactie	Draagvlak creëren tbv snelheid project (2)				
		Projectinvesteringen (7)				
	Overige maatregelen: * Bodemsanering * Creëren van rustige plekken * Onderzoek naar gezondheidsmaatregelen en effecten	Projectinvestering (5)				
		Exploitatiebijdrage (1)				
		Projectinvestering (1)				
Financier	Beleefbaar kwalitatief groen	Projectinvestering (1)	Risicoreductie (1)	MVO (1)	Wet- en regelgeving omtrent ESG (CSRD & SFDR) (2)	
	Actieve mobiliteit	Projectinvestering (2)	Rendement (1)			
	Stedelijke concentratie en functiemenging	Projectinvestering (1)	Imago (2)			
	Bevorderen sociale cohesie en interactie	Financieringsvoorwaarden (1)	Vergoten marktaandeel (1)			
	Overige maatregelen: CO2-neutrale wijk Duurzaamheidseisen					
Belegger	Beleefbaar kwalitatief groen	Reguliere investering (beheer en onderhoud) (5)	Rendement (4)	MVO (1)	Wet- en regelgeving omtrent ESG (CSRD & SFDR) (2)	
	Actieve mobiliteit	Exploitatie kosten (contractuele verplichting deelmobiliteit) (4)	Marktaandeel vergroten / verbeteren benchmark (2)		Regulering woningmarkt door overheid (1)	
	Stedelijke concentratie en functiemenging		Vastgoedwaarde / Verhuurwaarde vergroten (1)		Contractuele afspraken (2)	
	Bevorderen sociale cohesie en interactie	Opname ontmoetingsplekken in Pve (1)	Aantrekkelijke plek voor lange termijn (1)			
	Overige maatregelen: * Duurzaam materiaalgebruik en gezondheid	Extra investering (hogere aankoopprijs) (1)				
Eindgebruiker (indicatief)	Beleefbaar kwalitatief groen	Afdracht VVE tbv onderhoud (3)	Kostenbesparing (delen van kosten) (1)		Koop/huur overeenkomst (2)	Persoonlijk voorkeur (woningwensen) (4)
		Meehelpen onderhoud (2)				Maatschappelijke verantwoordelijkheid / impact maken (1)
	Actieve mobiliteit	Gebruik van deelmobiliteit / aanschaf abonnement (3)	Branding (1)			Gebruiksgemak (2)
	Stedelijke concentratie en functiemenging		Behoud vastgoedwaarde (1)			Inkomen/financiële mogelijkheid (2)
	Bevorderen sociale cohesie en interactie	Deelname activiteiten (2)	Rendement op aankoop (2)			Woningnood (1)
Woningcorporatie	Bevorderen sociale cohesie en interactie	Gebruik app (2)				Persoonlijke gezondheid (1)
		Exploitatie gemeenschappelijke faciliteiten (1)				
Woningcorporatie	Bevorderen sociale cohesie en interactie	Reguliere investering (1)		Maatschappelijke taak tav leefbaarheid (1)	Woningwet (1)	
Werkgever		Projectinvestering (1)	Imago en vertrouwen (1)	Maatschappelijke verantwoordelijkheid (1)		
				Publieke opinie (1)		

Figuur 36: Overzicht analyse casestudies

7. Interviews

“Iedereen is verantwoordelijk voor de gezondheid. Het start met jezelf. Maar de keuzes die je maakt worden ook bepaald door hoe je leefomgevingen eruit ziet. De leefomgeving rondom je heeft een heel sterke invloed op je dagelijkse keuzes en je habits die je ontwikkelt en heeft ook direct invloed op je lichaam” (PosadMaxwan)

Om de gevonden maatregelen en motieven uit de casestudies aan te vullen zijn interviews afgenomen met diverse experts die betrokken zijn bij gebiedsontwikkeling, waaronder ook werknemers van financieringsinstellingen (2) en institutionele beleggers (3), welke onafhankelijk van de casussen zijn benaderd. Naast financiers en beleggers is gesproken met ontwikkelaars en overheidspartijen die betrokkenheid hebben bij de onderzochte casussen en een adviesbureau dat bekend staat om de gezondheidsaanpak. De interviews geven een nadere duiding van de motieven van partijen, waarmee de bereidheid om te investeren kan worden verklaard.

In dit hoofdstuk wordt eerst een samenvatting gegeven van de belangrijkste bevindingen, waarna deze per bevinding kort worden uitgewerkt. Een uitgebreide analyse van de interviews en het overzicht van de gevonden maatregelen en motieven uit de interviews is te vinden in bijlage 4.

7.1 Overzicht belangrijkste bevindingen

Algemeen

1. De gezonde leefomgeving speelt slechts een rol bij een deel van de partijen in gebiedsontwikkeling

Hoewel alle partijen aangeven gezondheid een belangrijk thema te vinden in relatie tot gebiedsontwikkeling en gezondheid beschouwd wordt als een gezamenlijk verantwoordelijkheid, blijkt een groot verschil in uitwerking hiervan in de praktijk. Overheid en ontwikkelaars investeren daadwerkelijk in diverse maatregelen voor het creëren van een gezondere leefomgeving, terwijl institutionele beleggers en financieringsinstellingen aangeven niet specifiek naar de gezonde leefomgeving te kijken bij het investeren in en/of financieren van vastgoedontwikkeling.

Gezondheid-bevorderende maatregelen

2. De vier gezondheidsdeterminanten uit het analysemodel leveren de belangrijkste gezondheidsbijdrage

Uit de analyse van de interviews blijkt dat maatregelen met betrekking tot nabijheid van leefbaar kwalitatief groen, actieve mobiliteit/bewegen, sociale cohesie en interactie en stedelijke concentratie & functiemening het meest genoemd worden in relatie tot het creëren van een gezonde leefomgeving. En dat deze gezondheid-bevorderende maatregelen vooral worden genoemd door ontwikkelaars en overheidspartijen.

Operationalisering

3. Het meenemen van gezondheid in de businesscase is (nog) niet goed mogelijk

Alle gesproken partijen geven aan dat het meenemen van gezondheid in de businesscase van gebiedsontwikkeling lastig is, waardoor de investeringsbereidheid in gezondheid-bevorderende maatregelen wordt beperkt. De redenen die hiervoor genoemd worden zijn het gebrek aan causaliteit tussen investeringen en opbrengsten van maatregelen. Daarnaast ontbreekt het aan een eenduidige waarderingssystematiek en zijn er juridische belemmeringen voor het meenemen van toekomstwaarde in de financiële waardering. Tevens landen de opbrengsten van maatregelen voor een groot deel niet bij de betrokken partijen. Door verschillende partijen wordt daarom geïnvesteerd in experimenten en aanvullend onderzoek.

4. Ook beleggers en financieringsinstellingen kennen instrumenten om investeringen in een gezonde leefomgeving te bevorderen

Investeren in gezondheid-bevorderende maatregelen wordt vooral gedaan door ontwikkelaars en overheidspartijen. Maar ook institutionele beleggers en financiers kennen instrumenten om positief bij te dragen aan een duurzame en gezondheid-bevorderende leefomgeving. Door institutionele beleggers kan bijgedragen worden door het opnemen van voorwaarden in het programma van eisen, het beschikbaar stellen van extra kapitaal en een korting op de rendementseis. Financieringsinstellingen hanteren een brown-penalty (extra rentelast en/of minder leencapaciteit) als negatieve prikkel om te zorgen dat duurzame en gezonde producten worden ontwikkeld.

Investeringsmotieven

5. Financieel-economische investeringsmotieven zijn het belangrijkste voor investeren in een gezonde leefomgeving.

De interviews ondersteunen het beeld dat bij alle betrokken partijen in gebiedsontwikkeling meerdere investeringsmotieven een rol kunnen spelen bij het nemen van duurzame en gezondheid-bevorderende maatregelen. Uit de interviews blijken financieel-economische motieven daarbij het meest van belang te zijn voor de marktpartijen. En ook lijken financieel-economische motieven voor de overheid een grotere rol te spelen dan verwacht op basis van de casestudies. Daarbij is ook opvallend dat door alle partijen ook financieel-economische motieven worden genoemd om juist niet te investeren in gezondheid-bevorderende maatregelen.

6. Wet- en regelgeving creëert gezondheidsimpact.

Uit de interviews komen diverse juridische motieven voor het stimuleren van investeringen in gezondheid-bevorderende maatregelen. Zo zorgt de Europese ESG regelgeving voor meer aandacht voor duurzaamheid en maatschappelijk rendement en een stijging van het investeringsvolume in ESG-proof beleggingen. Daarnaast dwingen juridische beleidskaders, zoals de Omgevingswet, en contractuele afspraken uit overeenkomsten tot daadwerkelijke investeringen in gebiedsgerichte maatregelen.

7.2 Bevinding 1: De gezonde leefomgeving speelt slechts een rol bij een deel van de betrokken partijen in gebiedsontwikkeling

Uit de interviews met institutionele beleggers blijkt dat duurzame en gezonde vastgoedproducten gezien worden als waardevaste producten met een stabiel lange termijn rendement. *“Gezond vastgoed en het verbeteren van gezondheid in bestaand vastgoed, daar zijn veel partijen mee bezig”* (16). Gezondheid blijkt echter vooral impliciet een rol te spelen bij investeringen, bijvoorbeeld als onderdeel van duurzaamheidsscores van vastgoed. Inpandige bouwkundige maatregelen ten aanzien van verduurzaming en gezondheid zijn daarmee in beeld, maar de impact van de inrichting van de openbare ruimte rondom het vastgoed op de gezondheid wordt nauwelijks in de investeringsafweging betrokken. De waardevermeerdering van vastgoed door investeringen in duurzaamheids- en gezondheid-bevorderende maatregelen blijkt ook nog niet terug te zien in de waardering van de panden (taxaties) omdat dit nog niet goed is ingeregeld. Institutionele beleggers pleiten dan ook voor het beter in kaart brengen van de financiële uitwerking van gezondheid-bevorderende maatregelen op de langere termijn zodat dit beter meegenomen kan worden in de businesscase. *“Het lastige is dat daar natuurlijk nog geen evidence voor is, want de meeste beleggers en alles zijn er pas net mee begonnen”* (16). Daarnaast wordt aangegeven dat gezondheid en duurzaamheid niet voor alle pensioenfondsen en andere beleggende klanten even belangrijk wordt gevonden (14).

Door financieringsinstellingen wordt een tweeledig beeld gegeven. Enerzijds wordt erkend dat gezondheid een belangrijk thema is (12 en 13) en dat investeren in gezondheid een gezamenlijke verantwoordelijkheid is van zowel markt, overheid als eindgebruikers. *“De sleutel ligt in samenwerking”*, waarbij zowel financiers als marktpartijen niet voor het hoogste rendement moeten gaan (12). En dat maatschappelijk investeren vanuit coöperatief dividend onderdeel is van de bedrijfsstrategie, wat het mogelijk maakt om bepaalde sociaal-maatschappelijke projecten te financieren (12). Zo draait een apart programma op het thema wonen en zorg, met de bedoeling om initiatieven te financieren met kapitaal, waarbij soms ook gekozen wordt om projecten te financieren waarin de businesscase niet heel stevig is om de transitie in de zorg te ondersteunen (12). Toch blijkt gezondheid geen thema bij de financiering omdat het nog niet kwantificeerbaar is en derhalve een ‘driver’ ontbeert. Gezondheid maakt geen onderdeel uit van de financieringsvoorwaarden omdat gezondheid niet kan worden meegenomen in de businesscase. Bij vastgoedfinanciering wordt alleen gekeken naar financiële risico’s voor het pand. Bij financiering gaat het om de waarde van het object en niet om de mensen erin. *“...dus als er schade is aan het pand, omdat het overstroming is, of ze heeft paalrot, bijvoorbeeld door droogte. Dan worden wij als financiers harder geraakt dan wanneer de gezondheid in een gebouw minder goed is”* (13). Daarnaast is er geen financiële incentive in de huidige woningmarkt om gezondheid mee te nemen in de financieringsafweging omdat de vastgoedwaardes hoog zijn en woningen toch wel worden verkocht of verhuurd (13). Uit de interviews met financiers blijkt dat duurzaamheid en klimaatadaptatie pas net een item aan het worden zijn bij de financiering, waarbij banken door gebrek aan regelgeving bij de taxateurs geen rekening mogen houden met toekomstwaarde van het vastgoed voor het verstrekken van financiering.

En wordt dan ook gepleit om op zoek te gaan naar nieuwe partijen om ontwikkelingen van de grond te krijgen (6).

7.3 Bevinding 2: De vier gezondheidsdeterminanten uit het analyse-model leveren de belangrijkste gezondheidsbijdrage

De analyse van de interviews (bijlage 4) laat zien dat de maatregelen op de vier determinanten uit het analysemodel het meest worden genoemd in relatie tot het creëren van een gezonde leefomgeving. Dit bevestigt dat deze determinanten ook in de praktijk van belang worden geacht. Gezondheid-bevorderende maatregelen worden vooral genoemd door ontwikkelaars en overheidspartijen. Overheidspartijen vermelden hierbij vaker maatregelen gerelateerd aan de determinant ‘ nabijheid van beleefbaar kwalitatief groen’ dan aan andere gezondheidsdeterminanten. De uitkomsten van de analyse van de gezondheidsmaatregelen komt daarmee overeen met de gevonden resultaten uit de casestudies.

Als aanvulling op de gezondheidsdeterminanten uit het theoretisch analysemodel wordt door diverse partijen (ontwikkelaars, overheid en adviseur) het zorgen voor voldoende geluidsarme plekken genoemd. De inrichting van de leefomgeving om de woongebouwen heen kan bijdragen aan minder geluidsoverlast in de gebouwen en voldoende rustige plekken in de openbare ruimte zijn ook belangrijk om stress te voorkomen. Ook ‘inclusiviteit’ wordt een aantal malen genoemd. Met ‘inclusiviteit’ wordt bedoeld dat bij de ontwikkeling van een gezonde leefomgeving rekening moet houden met de behoeftes van een pluriforme groep mensen en gebruikers, zodat deze voor een brede groep toegankelijk is. Dit zit al in de determinant ‘sociale cohesie en interactie’ verwerkt. Daarnaast worden het toevoegen van blauw/water omdat het een stress-reducerende werking heeft (1) en de gezonde voedselomgeving (1a, 5) als maatregelen genoemd die bijdragen aan een gezonde leefomgeving.

7.4 Bevinding 3: Het meenemen van gezondheid in de businesscase is (nog) niet goed mogelijk

Uit de interviews blijkt de businesscase leidend is voor het van de grond komen van gebiedsontwikkeling en dat het lastig is om gezondheid-bevorderende maatregelen financieel door te vertalen in deze businesscase. Hiervoor worden door partijen meerdere redenen aangedragen:

- 1) Er is nog te weinig bewijs voor de relatie tussen maatregelen en gezondheidswinst. *“Het lastige is dat daar natuurlijk nog geen evidence voor is, want de meeste beleggers en alles zijn er pas net mee begonnen”* (16). Mede omdat gezondheid lastig te meten is. *“Er is nog geen businesscase te maken van het aspect gezondheid, want je kunt het niet heel makkelijk meten. Je kan er nog geen stempeltje op zetten, in tegenstelling tot het energielabel”* (13). Dit wordt ook bevestigd door de provincie Utrecht, welke een ‘gezonde gebiedsontwikkelings-template’ beschikbaar stellen voor nieuwe ontwikkelingen, maar daarbij ook direct aangeven dat er nog te weinig bewijs is wat je nu concreet moet doen om een gezonde wijk te creëren. *“Als je deze maatregelen toepast, dan heb je drie jaar gezonde levenswinst... Dat is nog heel moeilijk aantoonbaar te maken”* (7). Ook is evalueren en monitoring is lastig omdat er veel correlaties zijn en weinig causale verbanden, mede doordat ook niet-ruimtelijke factoren zoals opleiding en inkomen van grote invloed zijn, evenals veranderingen in de bevolkingssamenstelling. Er zijn al wel instrumenten beschikbaar die de gezondheidsbaten aantonen – daarmee kan je aantonen dat er minder risico is, of een grotere kans. Maar je hebt niet direct een effect. En het gevonden effect is onzeker (1).

- 2) De betaalbaarheid staat onder druk. *“Het moet betaalbaar blijven. Dat is het moeilijkste op dit moment. Hoe krijgen we alle eisen die er liggen? En dan zit het op duurzaamheid, maar ook op gezondheid en de zorg en alle aspecten bij elkaar. Hoe krijgen we dat in verhouding met dat wat men bereid is om te betalen?”* (14). Het meenemen van extra opgaven maakt het rondkrijgen van de businesscase lastiger, zeker in deze tijd dat projecten al lastig rond te rekenen zijn en de betaalbaarheid onder druk staat (13).
- 3) Daarnaast blijkt dat de waardevermeerdering van vastgoed door investeringen in duurzaamheids- en gezondheidsmaatregelen nog niet terug te zien is in de waardering van de panden (taxaties) omdat dit nog niet goed is geregeld. Taxateurs mogen (nog) waarderen op toekomstwaarde. *“Die zeggen ja, ik mag alleen maar die waarde opschrijven waarvan ik statistisch kan onderbouwen, dat dat de echte waarde is die ook betaald wordt. Dus ik kijk naar allemaal transacties die gebeurd zijn hier in deze omgeving. Of die vergelijkbaar zijn. En op basis van die gegevens kan ik die waarde bepalen. Maar ze kijken dus niet vooruit...”* (13). Beleggers kijken wel heel erg naar toekomstwaarde. *“Dus als die gezondheid ook zich betaalt in toekomstwaarde, dan zullen ze daar eerder geneigd zijn om daar wat extra's voor te betalen”* (11).
- 4) Gezondheid is nog niet in harde normen gegoten en geformaliseerd. Er is geen uniform beleid of gestandaardiseerde waardering. *“De noodzaak voor fysieke maatregelen die bijdragen aan gezondheid afhankelijk zijn van het gebied en de context”* (3a). Dit zorgt er voor dat gezondheid onderdeel is van de bredere belangenafweging die gemaakt wordt in een gebiedsontwikkeling waarbij en de investeringen onderdeel zijn van de onderhandelingen tussen partijen.
- 5) De baten van investeringen komen niet terecht bij de investerende partijen die veelal niet direct zijn betrokken (beleggers, zorgverzekeraars, de Rijksoverheid en eindgebruikers), waardoor soms andere keuzes worden gemaakt. Aangegeven wordt dat er een gebrek aan prikkels bij zorgpartijen en verzekeraars lijkt te zijn om te investeren in gezondheid bij gebiedsontwikkeling *“blijkbaar is het ook een bepaald model, dat, ja, op een bepaalde manier, vanuit de omgeving, worden mensen soms minder gezond gemaakt, en, ja, blijkbaar wordt ook weer geld verdiend om mensen dan weer gezond te maken”* (8). Dit wordt ondersteund door (16) die stelt dat er bij zorgverzekeraars geen prikkel is om in preventie (niet ziek worden) te investeren. Vanuit de zorgverzekeraars zelf wordt daarbij aangegeven dat de vrije keuze zorgt voor een hoog risico dat investeringen niet renderen. Wanneer er geïnvesteerd zou worden in gebiedsgerichte maatregelen kunnen bewoners namelijk ook zomaar klant worden bij een andere zorgverzekeraar.

Het meenemen van het thema gezondheid in gebiedsontwikkeling is dus als proces nog in ontwikkeling. Door verschillende partijen wordt geïnvesteerd in experimenten en aanvullend onderzoek om zo meer grip te krijgen op de gezondheidseffecten van maatregelen en de bijbehorende kosten, zodat deze beter meegenomen kunnen worden in de businesscase.

7.5 Bevinding 4: Ook beleggers en financieringsinstellingen kennen instrumenten om investeringen in een gezonde leefomgeving te bevorderen

Uit de interviews blijken voornamelijk overheid en marktpartijen te investeren in gezondheid-bevorderende maatregelen bij gebiedsontwikkeling. Hierbij worden verschillende typen investeringen genoemd. Directe investeringen en (bovenwettelijk) kostenverhaalbijdrage het meest genoemd worden door ontwikkelaars. De overheid investeert regulier (beheer en onderhoud), door inzet van middelen uit fondsen, directe investeringen in het gebied en veelal ook door het verlenen van subsidies.

Uit de interviews met beleggers en financieringsinstelling blijkt dat vooral duurzaamheid een rol speelt bij de afweging om te investeren of een financiering te verlenen. Een bepaald type klanten van beleggingsinstellingen is bereid om extra te betalen voor bepaalde maatregelen of te kiezen voor een afslag op de rendementseis. *Bij duurzame projecten wordt bijvoorbeeld gerekend met een circa 0,4% lager bruto aanvangsrendement* (14). En door (16) wordt experimenteert met een fonds van 400 miljoen dat zich specifiek richt op sociale impact. Ook wordt bewust geïnvesteerd door partijen in vastgoed in minder leefbare wijken om deze te helpen verbeteren (15). Door institutionele beleggers wordt aangegeven dat ze ook investeren in het verbeteren van het welzijn van de bewoners door het aanbieden van diverse digitale hulpmiddelen, zoals community apps.

Vanuit financiers is voornamelijk het risicoprofiel van belang voor de financiering. Dit zorgt voor een opslag of afslag op de rente (12,13). Zo krijgen niet-duurzame projecten een negatieve prikkel in de vorm van een brown-penalty, oftewel een extra rentelast dan wel vermindering van de leencapaciteit. Daarnaast financieren financieringsinstellingen steeds vaker projecten met maatschappelijke meerwaarde als onderdeel van de bedrijfsvoering. Zo worden door Rabobank bepaalde sociaal-maatschappelijke projecten gefinancierd omdat het maatschappelijk investeren vanuit coöperatief dividend onderdeel is van de bedrijfsstrategie, bijvoorbeeld op het thema zorg en wonen (12).

7.6 Bevinding 5: Financieel-economische investeringsmotieven zijn het belangrijkste voor investeren in een gezonde leefomgeving.

De interviews ondersteunen het beeld dat bij alle betrokken partijen in gebiedsontwikkeling meerdere investeringsmotieven een rol kunnen spelen bij het nemen van gezondheid-bevorderende maatregelen. Financieel-economische motieven lijken daarbij het meest van belang te zijn. Al hoewel ook opvallend is dat door alle partijen ook financieel-economische motieven worden genoemd om juist niet te investeren in gezondheid-bevorderende maatregelen.

Door beleggers wordt het financieel/economisch motief aangegeven als belangrijkste reden om te investeren in duurzame en gezonde vastgoedontwikkeling. Daarbij stelt (15) dat *“meebetalen aan de openbare ruimte niet erg als is deze aantoonbaar verbeterd en leidt tot een betere verhuurbaarheid en een hogere vastgoedwaarde door minder hittestress en mitigatie van klimaatrisico's”*. Veruit het belangrijkste investeringsmotief is dan ook het lange termijn rendement. Hierbij speelt de overtuiging mee dat investeringen in duurzaamheid en sociale maatregelen op termijn financieel voordeel oplevert, al hoewel scherp wordt gekeken naar deze investeringen

omdat deze maar gedeeltelijk verhaald kunnen worden op de huurders (16) en andere baat hebbende partijen, zoals zorgpartijen nog niet instappen (14). Daarnaast wordt beleggen met maatschappelijke meerwaarde gebruikt om meer marktaandeel te genereren en als marketinginstrument (14). Beleggers noemen naast financieel-economische motieven ook juridische motieven. Zo zorgt wet- en regelgeving zorgt voor een level playingfield in de markt. En hebben alle institutionele partijen te maken met ESG-targets, waardoor een deel van het vermogen wordt belegd om deze doelstellingen te verwezenlijken.

En hoewel financieringsinstellingen aangeven niet te investeren in gezondheid-bevorderende maatregelen blijkt uit de interviews de financiering voornamelijk afhankelijk is van het risicoprofiel. Ook speelt imago een rol en hebben banken ook doelstellingen op het gebied van MVO. Daarbij moeten banken compliant zijn aan de Europese wet- en regelgeving inzake de SFDR en CSRD.

Ook bij ontwikkelaars is het financieel-economisch motief om te investeren leidend. Al worden ook veel maatschappelijke, juridische en persoonlijke motieven gevonden. Voor ontwikkelaars lijkt het investeren in gezondheidsmaatregelen dan ook een ‘nobrainer’. *“Gezondheid vinden mensen het belangrijkste in hun leven... het is een no-brainer om daar wat mee te doen. Dat is gewoon een intrinsieke motivatie. En we zijn er onbewust al veel mee bezig. Met groen, ontmoeting, mobiliteit, publieksvoorziening heb je eigenlijk de vier fysieke thema's die erin zitten. Dat speelt eigenlijk in de meeste projecten een rol. Alleen, ze zijn er niet altijd bewust van. En de focus ligt soms te veel op nog alleen het fysieke”* (8). Ook de ontwikkelmanager van SDK vastgoed geeft aan dat *“gezondheid misschien wel het belangrijkste is wat je kunt hebben”*. Er worden dan ook diverse financieel-economische motieven genoemd om te investeren in gezondheid-bevorderende maatregelen, waaronder:

- 1) Imago en toekomstige bedrijfsvoering
- 2) Afzetzekerheid door lange termijn vastgoedwaarde te garanderen aan belegger/koper
- 3) Meekoppelkansen verzilveren t.b.v. klimaatadaptatie en duurzaamheid
- 4) Het kunnen realiseren van meer programma met een positief resultaat voor de business-case
- 5) Gebiedsbranding en marketing
- 6) Creëren van draagvlak en een snelle doorlooptijd

Opvallend is ook dat de sociaal-maatschappelijke motieven om te investeren in merendeel gevonden worden bij de ontwikkelaar en niet bij de overheid. Waarbij ontwikkelaars aangeven in de interviews echt een maatschappelijke verantwoordelijkheid te voelen om duurzame en gezonde leefomgevingen te realiseren. *“Het is niet alleen maar een woning maken. Het is een goede leefomgeving maken”* (10). Ontwikkelaars lijken daarbij ook persoonlijk gemotiveerd om in een gezonde leefomgeving te investeren.

Bij de overheid vinden we diverse motieven om te investeren in gezondheid-bevorderende maatregelen. De financieel-economische motieven veelal gebied overstijgend (vestigingsklimaat en stimuleren van economische groei) of gerelateerd aan het hebben van een eigen grondpositie. Opvallend is dat ook enkele keren genoemd is om juist niet te investeren en de markt de publieke ruimte te laten onderhouden, wat meer in lijn ligt met het Angelsaksische model van privaat gestuurde gebiedsontwikkeling. Naast financieel-economisch worden door de overheids-partijen voornamelijk vanuit beleidsdoelstellingen sociaal-maatschappelijke motieven genoemd om te investeren en juridische motieven door verplichtingen die zijn aangegaan met derden.

Ook uit het interviews met de adviseurs worden financieel-economische investeringsmotieven het meest genoemd, waarbij aangegeven wordt dat deze baten voornamelijk landen bij de verhuurders (beleggers), de eindgebruikers en zorgverzekeraars. Aanvullend wordt aangegeven dat bij hoogconjunctuur en een hoge druk op de woningmarkt het ook voor het bedrijfsleven interessant kan zijn om te co-investeren in een gezonde leefomgeving bij nieuwbouwprojecten. Er zijn dan directe gezondheidsbaten voor werknemers waar bedrijven van kunnen profiteren.

7.7 Bevinding 6: Wet- en regelgeving is noodzakelijk voor het creëren van meer gezondheidsimpact

Wet- en regelgeving blijkt belangrijk voor het nemen van investeringsbeslissingen door partijen.

Door financiers wordt het voorbeeld genoemd van de juridische beperking om toekomstwaarde mee te nemen in taxaties waardoor het door banken niet mogelijk is om hier rekening mee te houden bij de financiering. Banken hebben daarom zelf de Duurzaamheidsparagraaf (DUPA) 2.0 ontwikkeld zodat taxateurs duurzaamheid ook meenemen in hun rapportages zolang daar nog geen wetgeving voor is (13).

Door institutionele beleggers wordt specifiek gewezen op de impact van de nieuwe landelijke wetgeving voor het reguleren van de middenhuur terwijl de grondprijzen niet zijn gereguleerd. En ook wordt de impact van de fiscale wetgeving genoemd.

Uit de interviews met zowel financiers als institutionele beleggers blijken daarnaast dat verplicht ESG-beleid vanuit de Europese wetgeving ook doorwerkt in de bedrijfsdoelstellingen, waardoor meer geld beschikbaar komt voor duurzaam investeren en financieren. *“Ik ben verantwoordelijk voor zo optimaal mogelijk rendement halen van onze bestaande assets. Maar dat is maatschappelijk rendement en financieel rendement. Dus tegenwoordig gaat dat een beetje hand in hand met elkaar”* (16). Plannen moeten compliant zijn aan het ESG-beleid van banken en beleggers en worden hierop ook gemonitord. Ook voor ontwikkelaars geldt dat ze compliant moeten zijn aan het ESG beleid van hun bedrijf (9, 10). Er wordt met name geworsteld wordt met de implementatie van de sociale doelstellingen. *“Die S van ESG is niet een nice-to-have, maar echt een need-to-have. Die people-kant, het is niet dat je die maar even links kan laten liggen”*. (12)

Daarnaast wordt door meerdere partijen, zowel overheid als ontwikkelaars landelijk en lokale regelgeving genoemd als motief om te investeren. Zo verplicht de Omgevingswet overheden om regels op te nemen voor het realiseren van een gezonde leefomgeving (7), waardoor veel overheden hun gezondheidsbeleid herijken en gebiedsgericht maatregelen opleggen (1,2,3,4). Veel van de doelstellingen zijn terug te vinden in Omgevingsvisies. De juridische doorwerking die leidt tot investeringsverplichtingen is terug te vinden in het omgevingsplan en bijbehorende (anterieure) overeenkomsten. Tevens kunnen eisen gesteld worden met betrekking tot het investeren in gezondheid-bevorderende maatregelen in subsidievoorwaarden en leningen.

Daarmee lijken juridische motieven, zowel Europese ESG regelgeving, landelijke wetgeving als gemeentelijke kaders, een grote rol te hebben in zowel het scheppen van marktvraag als het afdwingen van maatschappelijke investeringen, zoals in gezondheid. *“Uiteindelijk jagen de benchmarks en de regelgeving de vraag voor duurzaam en gezond vastgoed aan”*. (11)

8. Synthese

Dit hoofdstuk bevat een synthese van de bevindingen uit de literatuur, de interviews en de casestudies en geeft antwoord op de tweede deelvraag ‘hoe wordt gezondheid in gebiedsontwikkeling geoperationaliseerd?’ en de derde deelvraag ‘welke motieven bepalen de investeringsbereidheid van partijen ten aanzien van gezondheid binnen gebiedsontwikkeling?’.

8.1 Gezondheidsmaatregelen

In de praktijk van gebiedsontwikkeling zien we dat diverse maatregelen worden genomen die een positieve impact kunnen hebben op de gezondheid. Uit zowel de casestudies als de expert interviews blijkt dat vooral maatregelen worden genomen op de vier belangrijke gezondheidsdeterminanten en dat voornamelijk overheden en ontwikkelaars investeren in deze maatregelen.

- 1) Het toevoegen van nabij en beleefbaar kwalitatief groen wordt ingezet als stimulans voor fysieke activiteiten (o.a. spelen, lopen en fietsen), het stimuleren van verblijfskwaliteit ten behoeve van sociale interactie, het stimuleren van eigenaarschap en het creëren van rustige plekken. Ook wordt groen gebruikt voor klimaatadaptatie en verbetering van de biodiversiteit. Voor het groen worden veelal normen opgelegd vanuit de overheid.
- 2) Dit geldt ook voor mobiliteit, waarbij in de binnenstedelijke locaties wordt getracht (via het STOMP-principe) het autoverkeer met bijbehorend parkeren te ontmoedigen zodat de parkeernorm omlaag kan. Hierbij wordt actief ingezet op lopen en fietsen, ov-ontsluiting en deelmobiliteit, waardoor meer (woon)programma kan worden gerealiseerd en ook meer ruimte overblijft voor groen. Deze maatregelen worden ondersteund door ontwikkelaars en ook beleggers lijken positief te staan tegenover deze ontwikkeling bij binnenstedelijke locaties met voldoende mobiliteitsalternatieven en de dagelijkse voorzieningen in de nabijheid.
- 3) Een hogere dichtheid en meer gemengd ruimtegebruik blijken randvoorwaardelijk voor het verminderen van het autogebruik en het kunnen programmeren van openbaar groen in de nabijheid. Dit zien we in alle onderzochte binnenstedelijke casussen terugkomen.
- 4) Maatregelen gericht op sociale interactie en cohesie worden voornamelijk gefaciliteerd door het realiseren van toegankelijke ontmoetingsplekken in de (semi)openbare ruimte en in de gebouwen zelf. De verplichting voor het realiseren van een maatschappelijk programma zien we nagenoeg bij alle onderzochte gebiedsontwikkelingen terugkomen. Enkel bij de Caai (en Hugo) in Eindhoven en het Veilingterrein in Venlo wordt vooralsnog geen maatschappelijk programma gerealiseerd. Ook wordt rekening gehouden met sociale veiligheid bij de stedenbouwkundige opzet en inrichting. Door ontwikkelaars wordt vaak een community app en/of een buurtcoördinator gefaciliteerd, evenals korting voor nieuwe bewoners bij lokale ondernemers (zoals sportclubs) om gemeenschapsvorming te creëren. Daarnaast zien we een ontwikkeling waarbij de inrichting en het onderhoud van groene buitenruimte en de programmering van sociale activiteiten door ontwikkelaars wordt ondergebracht bij VvE's. Eenzelfde ontwikkelingen is te zien in relatie tot het aanbieden van deelmobiliteit.

Uit de casestudies en interviews met experts zijn nog enkele aanvullende maatregelen gededistilleerd. Te weten:

- 1) Een beweegvriendelijke omgeving;
- 2) Een duurzame inrichting;

- 3) Voorkomen van geluidsoverlast en creëren van rustige plekken;
- 4) Sociale en fysieke veiligheid;
- 5) Een gezonde voedselomgeving;
- 6) Het toevoegen van water; en
- 7) Inclusiviteit (het zorgen voor een inclusieve leefomgeving).

Veel van bovenstaande aanvullende maatregelen zijn al ondervangen in de determinanten uit het analysemodel (bijvoorbeeld de ‘beweegvriendelijke omgeving’ en ‘inclusiviteit’), waardoor het model hierop niet hoeft te worden aangepast. Andere maatregelen worden maar een enkele keer genoemd, waardoor deze maatregelen als minder relevant kunnen worden beschouwd. De maatregel ‘gezonde voedselomgeving’ kan wel gezien worden als een belangrijke determinant. Het RIVM geeft aan dat ongezond voedsel bijdraagt aan ruim 8% van de ziektelast in Nederland (RIVM, 2021). Deze determinant kan echter niet worden toegevoegd aan het analysemodel vanwege de beperkte consensus in de wetenschappelijke literatuur en het gebrek aan betrouwbare data over de bijdrage die de inrichting van de fysieke leefomgeving hierin zou kunnen betekenen. Hij dient echter in een breder pallet van maatregelen niet te worden vergeten. Van bovenstaande aanvullende maatregelen wordt het ‘voorkomen van geluidsoverlast en creëren van rustige plekken’ vaker genoemd door diverse betrokken partijen, waardoor deze beschouwd kan worden als een aanvulling op het theoretisch analysemodel. Het analysemodel is hierop aangepast met een vijfde determinant (zie figuur 38).

Opvallend is dat maatregelen in relatie tot de gezondheidsdeterminant ‘Nabijheid van beleefbaar en kwalitatief groen’ het meest worden genoemd. Een verklaring hiervoor kan zijn dat deze determinant de grootste relatie heeft met duurzaamheid en klimaatadaptatie en daarmee ook het meeste bekendheid geniet in de wetenschappelijke literatuur. Maatregelen op het gebied van groen zijn tevens beter te kwantificeren en zijn al deels verwerkt in duurzaamheidsbenchmarks. Tevens zijn deze maatregelen veelal het meest maatschappelijke geaccepteerd (men is vaak voor de aanplant van groen, maar tegen het reduceren van parkeerplaatsen of verdere verdichting). Vanuit ontwikkelaars wordt dan ook aangegeven dat hierbij zowel de vraag om klimaatadaptatie vanuit investerende partijen, als de vraag van eindgebruikers naar aantrekkelijke openbare verblijfsruimtes een rol speelt om te investeren in groen. En bij binnenstedelijke gebiedsontwikkeling waarbij het vooral gaat om verdichting en functiemenging wordt voldoende groen in de omgeving belangrijker.

De overheid lijkt het minst te investeren in de determinant ‘het bevorderen van de sociale cohesie en interactie’. Dit bevestigt het beeld dat bij de overheid nog steeds sprake is van een scheiding tussen het ruimtelijke en het sociale domein, terwijl het samenbrengen van deze domeinen en bijbehorende investeringen essentieel is voor het creëren van een gezonde leefomgeving. Het hebben van een grondpositie lijkt van belang te zijn voor gemeenten om bij te dragen aan gezondheid-bevorderende maatregelen in een gebiedsontwikkeling. Zo worden in Merwede parken aangelegd, een parkeerbedrijf opgetuigd en buurtplekken gerealiseerd waar de gemeente Utrecht vanuit het sociaal domein invulling zal geven aan het sociale programma. De gemeente Tilburg investeert actief mee in de realisatie van biodiversiteit en groen, openbare ruimte zoals pleinen, maatschappelijke (culturele) voorzieningen en betaald mee aan de programmering van activiteiten. Terwijl bij de private ontwikkelingen zoals de Bijlmerbajes in Amsterdam en de Caai in Eindhoven de gezondheid-bevorderende maatregelen grotendeels door de marktpartijen zelf moeten worden bekostigd. De investeringsbereidheid van de overheid ten aanzien van gezondheid-bevorderende maatregelen lijkt daarmee afhankelijk te zijn van actief grondbeleid. Dit past

bij het inzicht uit de interviews dat economische investeringsmotieven ook een grote rol spelen bij de overheid.

Uit de interviews blijkt verder dat er door institutionele beleggers en financiers niet specifiek naar gezondheid wordt gekeken, behalve als het gaat om zorgvastgoed. Wel investeren beleggers als eigenaar in het beheer en onderhoud van de buitenruimte en het faciliteren van deelmobiliteit. Beleggers en financiers stellen ook steeds hogere duurzaamheidseisen. Daarbij zijn ook maatregelen die klimaatrisico's beperken van belang, hierbij liggen er meekoppelkansen voor het realiseren van groen en het reduceren van parkeerplaatsen wat bijdraagt aan een gezondere leefomgeving. Beleggers investeren daarnaast in de monitoring van het welzijn van bewoners om het vastgoed aan te laten sluiten bij de woonwensen.

8.2 Operationalisering van gezondheid in gebiedsontwikkeling

Zowel in de theorie als vanuit de praktijk klinkt de roep om meer te sturen op maatschappelijke waarden, waaronder gezondheid. De kosten en baten van gezondheid blijken echter lastig te meten en er is meer onderzoek nodig naar de effecten van gezondheidsmaatregelen om deze te kunnen waarderen en op te nemen in de businesscase. Dit wordt ook beaamt door diverse partijen in de praktijk. Hierbij wordt tevens gewaarschuwd voor ambitiestapelings omdat de kosten uiteindelijk wel ergens betaald moeten worden en de baten niet terecht komen bij de investerende partijen.

Uit het empirisch onderzoek blijkt echter dat er al tal van maatregelen worden genomen met een positief effect op de gezondheid. Deze investeringen worden daarbij deels afgedwongen door wetgeving. Deze investeringen worden voornamelijk gedaan door overheidspartijen en ontwikkelaars en betaald vanuit directe projectinvesteringen, kostenverhaal- en fondsbijdrages, subsidies, exploitatiebijdragen en reguliere overheidsinvesteringen voor bijvoorbeeld groenonderhoud en maatschappelijke activiteiten.

In de businesscase worden diverse meekoppelkansen gevonden voor gezondheid. Deze zitten met name in de realisatie van groen ten behoeve van klimaatadaptatie en behoud van de vastgoedwaarde. En ook is er een positieve meekoppelkans in het verminderen van de ruimte voor parkeren ten bate van het ontwikkelen van extra programma en/of extra groen. Opvallend is dat ontwikkelaars een deel van de investeringen doorleggen naar de exploitatiefase (deelmobiliteitsoplossingen, de inrichting van de private publieke ruimte en het programmeren van sociale activiteiten), waardoor deze kosten landen bij beleggers en eindgebruikers. Dit maakt de daadwerkelijke uitvoering van deze gezondheid-bevorderende maatregelen onzeker. Hiernaast wordt in de interviews aangegeven dat het realiseren van gezondere of duurzame projecten niet automatisch leidt tot een hogere prijs die wordt betaald door beleggende partijen. Onderdeel van dit probleem lijkt de constatering dat de toekomstwaarde van vastgoed nog niet meegewogen mag worden bij taxaties, waardoor een positieve prikkel ontbreekt om hierin te investeren. Minder duurzame en gezonde projecten worden dan ook nog gewoon gefinancierd. Hier ontbreekt het aan regelgeving, wat ten koste gaat van een gezonde leefomgeving. Daarnaast ontbreekt het aan een uniforme integrale rekenmethode voor het meenemen van gezondheid in de businesscase. Uit de interviews blijkt dat gezondheid moeilijk te kwantificeren is en er nog te weinig bewijsvoering is over de effecten van de gezondheid-bevorderende maatregelen en dat investeringen hierin financieel renderen (o.a. toekomstwaarde, risicoreductie), waardoor deze niet goed ingeprijsd kunnen worden. Daarbij wordt ook het gebrek aan uniforme normen genoemd waardoor

per gebied andere keuzes worden gemaakt. En worden diverse baat hebbende partijen, zoals verzekeraars en zorgpartijen, gemist in de waardeketen.

Toch blijken ook financiers en beleggers ten dele bereid te zijn om rendementseisen en rekenrentes te verlagen voor duurzame projecten, waar gezondheid impliciet een rol speelt. En geven ontwikkelaars aan dat ook een deel van de consumenten bereid is om meer te betalen voor een duurzame en gezondere omgeving. Vanuit de markt komt echter wel het signaal (zowel door beleggers, financiers en ontwikkelaars) dat het realiseren van gezondere projecten nog niet automatisch leidt tot extra financiering of extra investeringsbudget.

Er wordt veel onderzoek verricht om de operationalisering van gezondheid in gebiedsontwikkeling te verbeteren. Hierbij wordt getracht om, vanuit een common good benadering, maatschappelijke waarden (zoals gezondheid) een plek te geven in de businesscase. Zo levert inzicht in de gezondheidsbaten van het creëren van een kwalitatief hoogwaardige en inclusieve groene openbare ruimte die sociale interactie, ontmoeten en bewegen bevordert en de gezondheidsbaten van het investeren in de programmering van sociale buurtactiviteiten, mogelijkheden op voor het verbreden van de businesscase. Overheden kunnen daarbij budgetten voor het fysieke en sociale domein combineren en andere partijen, zoals zorgverzekeraars, kunnen mee investeren in gebiedsontwikkeling. Daarnaast is inzicht in de financiële baten van maatregelen ook noodzakelijk om de toekomstwaarde mee te nemen in taxaties, waardoor financiële instellingen beter kunnen sturen op EGS-targets. Bovendien zullen eindgebruikers meer geneigd zijn om te investeren als maatregelen hun waarden laten zien. Het is dan ook noodzakelijk om de effecten van maatregelen beter te kunnen kwantificeren, de baat-hebbende partijen in kaart te brengen en wet- en regelgeving zo te organiseren dat verplichtingen kunnen worden opgelegd tot het doen van bijdragen aan maatregelen, bijvoorbeeld via een extra baatbelasting.

8.3 Investeringsmotieven voor gezondheid-bevorderende maatregelen in gebiedsontwikkeling

Alle partijen geven aan dat maatregelen gericht op gezondheidsbevordering van belang zijn, waarbij veelvuldig aangegeven wordt dat gezondheid een gezamenlijke verantwoordelijkheid betreft. Dit sluit aan op het perspectief van gezondheid als een 'common good' uit de theoretische exploratie. Wel zijn er verschillen tussen de diverse partijen met betrekking tot de waarde die wordt gehecht aan het de verschillende gezondheidsdeterminanten. Uit het empirisch onderzoek komen dan ook diverse investeringsmotieven naar voren (zie figuur 38).

- Bij de overheid vinden we naast de financieel-economische overwegingen voornamelijk sociaal-maatschappelijke motieven om te investeren in gezondheidsmaatregelen. Opvallend is dat ook enkele keren genoemd is om juist niet te investeren en de markt het openbaar gebied te laten onderhouden, wat meer in lijn ligt met het Angelsaksische model van privaat gestuurde gebiedsontwikkeling.
- Ontwikkelaars geven aan naast financieel-economische motieven ook vaak maatschappelijke verantwoordelijkheid te voelen om te investeren in gezondheid. Ook scoren ontwikkelaars hoog op de persoonlijke motivatie om in gezondheid-bevorderende maatregelen te willen investeren. Opvallend is dat ontwikkelaars veel meer investeringsmotieven noemen dan de overheidspartijen. En als aanvulling op het theoretisch model worden 'contractuele afspraken tussen partijen' nog genoemd als concrete invulling van

een juridisch investeringsmotief. Ook geven ontwikkelaars meerdere keren aan dat het investeren in gezondheid juist lastig is. Redenen die worden genoemd zijn:

- 1) Het gebrek aan vraag in de particuliere koopmarkt,
 - 2) Het beheer en onderhoud dat complexer is, en
 - 3) Dat de baten van deze investeringen niet alleen landen bij de belegger/eindgebruiker.
- Uit de interviews met financieringsinstellingen komt naar voren dat ze voornamelijk risicomijdend financieren (bijv. minimaliseren van risico op klimaatschade), maar ook de maatschappelijke verantwoordelijkheid voelen om, mede aangejaagd door de SFDR en CSRD, het maatschappelijke rendement mee te laten wegen in de financieringsafweging. Zo blijken er zowel financieel-economische, sociaal-maatschappelijke en juridische motieven om als financier bij te dragen aan duurzamere en gezondere projecten. Banken geven daarbij aan aanvullende wet- en regelgeving nodig is om toekomstwaarde op te kunnen nemen in de businesscase en dat gezondheid momenteel geen rol speelt in de financieringsvoorwaarden. Daarvoor is nodig om financieel aan te kunnen tonen dat investeringen in gezondheid-bevorderende maatregelen renderen. Voor banken zijn er dus ook financieel-economische als juridische motieven om niet te investeren.
 - Door de institutionele beleggers wordt het lange termijn rendement, en daarmee het financieel-economische investeringsmotief, het belangrijkste gevonden. Maatschappelijk rendement en duurzaamheid lijken steeds belangrijker worden in de beleggingsportefeuille, mede door de ESG verplichtingen vanuit Europese regelgeving en de klantwens vanuit institutionele beleggers voor steeds duurzamere producten. Daarmee zijn ook juridische en sociaal-maatschappelijke investeringsmotieven te onderscheiden. In de praktijk blijkt het lastig om deze doelstellingen te realiseren door het gebrek aan evidence based bewijsvoering of maatregelen daadwerkelijk effect sorteren alsmede over de financiële performance van de gezondheid-bevorderende maatregelen.

De bevindingen uit het empirisch onderzoek sluit aan bij de theorie dat investeringsafwegingen niet enkel gemaakt worden op basis van financieel-economische motieven, maar spelen deze financieel-economische motieven in de praktijk wel de grootste rol. Maatschappelijke investeringsmotieven worden voornamelijk gevonden bij de overheid, maar spelen ook bij ontwikkelaars en beleggers een rol, waarbij wordt gerefereerd aan 'het nemen van maatschappelijke verantwoordelijkheid'. Juridische motieven worden door alle partijen genoemd als investeringsmotief, waarbij wordt gerefereerd aan lokale regelgeving, de Omgevingswet en aan de Europese regelgeving ten behoeve van ESG in de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) en de Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR). Vooral de ESG-criteria lijken een steeds grotere rol te spelen bij de investeringsafwegingen van financieringsinstellingen, institutionele beleggers en grote (bouw)ondernemingen, waarbij wordt aangegeven dat het verder vormgeven van de 'social'-component als een uitdaging wordt gezien. Voor overheidspartijen is de Omgevingswet aanleiding om te gaan sturen op gezondheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Juridische motieven spelen daarmee een grote rol te in het daadwerkelijk afdwingen van investeringen in gezondheid-bevorderende maatregelen. Wet- en regelgeving lijkt daarmee mede bepalend voor het creëren van gezondheidsimpact.

8.4 Bijstelling analysemodel

Het empirisch onderzoek leidt tot een kleine bijstelling van het theoretisch analysemodel. Op basis van het empirisch onderzoek kan het theoretisch analysemodel voor investeren in gezonde gebiedsontwikkeling worden aangepast. Een extra gezondheidsdeterminant waarop maatregelen genomen kunnen worden, 'het voorkomen van geluidsoverlast en creëren van rustige plekken', wordt toegevoegd. En als juridisch motief wordt het nakomen van 'contractuele verplichtingen' toegevoegd aan het model. Het bijgestelde model is hieronder bijgevoegd als figuur 37

Wie	Wat	Hoe	Waarom	Investeringsmotief		
Investerende partij	Type maatregel	Type investering	Economisch	Sociaal-maatschappelijk	Juridisch/Wetgeving	Persoonlijk
Overheid	Nabijheid van beleefbaar kwalitatief groen	Reguliere investeringen	Stimuleren economische activiteiten / arbeidsproductiviteit	Maatschappelijke waarde toevoegen / impact maken / veranderen economie & maatschappij	ESG-beleid in CSRD (vrijwillig)	
		Projectinvesteringen	Financiële stimulering & fiscale voordelen om private (aanjagen) investeringen uit te lokken	Maatschappelijke verantwoordelijkheid	(Europese) wetgeving mbt klimaat & duurzaamheid	
	Actieve mobiliteit	Subsidies	Rendement / financiële performance	Sociaal-maatschappelijke druk / publieke opinie	(Voorkomen) beroepsprocedures	
	Stedelijke concentratie & functiemenging	Fondsbijdragen / bovenwijks	Reductie overheidsuitgaven (o.a. zorg / openbare ruimte)	Promoten van duurzame ontwikkeling	Contractuele afspraken tussen partijen	
	Bevorderen sociale cohesie en interactie	Leningen				
	Voorkomen van geluidsoverlast en creëren van rustige plekken	Kredietgaranties				
Ontwikkelaar	Nabijheid van beleefbaar kwalitatief groen	Kostenverhaalbijdrage	Verhogen vastgoedwaarde	Maatschappelijke waarde toevoegen / impact maken / veranderen economie & maatschappij	ESG-beleid in CSRD	Persoonlijke sociale voorkeuren
	Actieve mobiliteit	Bovenwettelijke bijdrage	Imago & vertrouwen	Maatschappelijke verantwoordelijkheid	(Voorkomen) beroepsprocedures	Warme gloed / filantropie
	Stedelijke concentratie & functiemenging	Directe investeringen in project	Marketing	Sociaal-maatschappelijke druk / publieke opinie	Contractuele afspraken tussen partijen	
			Besparen op levensduur producten (kostenbesparing)			
			Vergoten marktaandeel			
			Financiële voordelen / fiscale stimulering			
Financier	Nabijheid van beleefbaar kwalitatief groen	Rente-afslag	Imago & vertrouwen	Maatschappelijke verantwoordelijkheid	ESG-beleid in SFDR & CSRD	
	Actieve mobiliteit	Brown premie penalty	Risicoreductie	Sociaal-maatschappelijke druk / publieke opinie		
	Stedelijke concentratie & functiemenging		Vergoten marktaandeel	Klantwens		
	Bevorderen sociale cohesie en interactie		Financiële voordelen / fiscale stimulering			
	Voorkomen van geluidsoverlast en creëren van rustige plekken					
Belegger	Nabijheid van beleefbaar kwalitatief groen	Rendement-afslag	Rendement / financiële performance (lange termijn)	Maatschappelijke waarde toevoegen / impact maken / veranderen economie & maatschappij	ESG-beleid in SFDR & CSRD	Morele en ethische overtuigingen
	Actieve mobiliteit		Vergoten marktaandeel	Maatschappelijke verantwoordelijkheid		Persoonlijke sociale voorkeuren (alleen private belegger)
	Stedelijke concentratie & functiemenging		Financiële voordelen / fiscale stimulering	Sociaal-maatschappelijke druk / publieke opinie		Warme gloed / filantropie (alleen private belegger)
	Bevorderen sociale cohesie en interactie		Marketing (alleen institutionele beleggers)	Klantwens (alleen institutionele beleggers)		
	Voorkomen van geluidsoverlast en creëren van rustige plekken					
Eindgebruiker	Nabijheid van beleefbaar kwalitatief groen	Huurprijs	Rendement / financiële performance (lange termijn) --> aankoop van een solide duurzaam product	Maatschappelijke waarde toevoegen / impact maken / veranderen economie & maatschappij		Persoonlijke sociale voorkeuren
	Actieve mobiliteit	Aankoopprijs	Besparen op levensduur producten (kostenbesparing)			Warme gloed / filantropie
	Stedelijke concentratie & functiemenging	Periodieke bijdrage / servicekosten vve				Financiële kennis
	Bevorderen sociale cohesie en interactie					Persoonlijke morele & ethische overtuigingen
	Voorkomen van geluidsoverlast en creëren van rustige plekken					Overige persoonlijke factoren waaronder inkomen & gezondheid

Figuur 37: Bijgesteld analysemodel voor investeren in gezonde gebiedsontwikkeling

9. Conclusie & reflectie

Het aspect gezondheid krijgt steeds meer aandacht binnen ruimtelijke ontwikkelingsopgaven. Europese ESG-regelgeving, landelijke wetgeving als de Omgevingswet en lokaal beleid en regelgeving zorgen voor een toename van gezondheidsdoelstellingen binnen gebiedsontwikkelingen. Zowel uit de casestudies als uit de interviews blijkt dat partijen gezondheid zien als een belangrijke asset. Dit impliceert dat gezondheid gezien kan worden als een gemeenschappelijk goed (common good) waarbij alle partijen in de waardeketen van gebiedsontwikkeling een bepaalde verantwoordelijkheid dienen te nemen. De praktijk laat dan ook zien dat bij veel gebiedsontwikkelingen gezondheid-bevorderende maatregelen zijn opgenomen in plannen en dat hierbij meerdere investeringsmotieven meespelen. Dit leidt tot de vraag in hoeverre het meenemen van gezondheidsdoelstellingen voor de leefomgeving leiden tot een grotere investeringsbereidheid van partijen in gebiedsontwikkeling?

In hoeverre leiden gezondheidsdoelstellingen voor de leefomgeving tot een grotere investeringsbereidheid van partijen in gebiedsontwikkeling?

Hoewel de financieel-economische investeringsmotieven dominant zijn, laten de resultaten van dit onderzoek zien dat meer dan enkel financieel-economische motieven een rol spelen bij partijen in gebiedsontwikkeling ten aanzien van het investeren in gezondheid-bevorderende maatregelen. Zowel sociaal-maatschappelijke als juridische motieven bepalen mede de investeringsbereidheid van partijen. Door gebiedsontwikkeling te framen als een financieel, duurzaam en sociaal investeringsproduct kan worden aangesloten bij de diversiteit aan investeringsmotieven van partijen. Hiermee kan tevens worden geanticipeerd op het stijgende volume aan duurzame financiering en investeringen op de kapitaalmarkt. Daarmee lijken gezondheidsdoelstellingen voor de leefomgeving de investeringsbereidheid van partijen in gebiedsontwikkeling te kunnen vergroten.

Echter worden tevens een aantal beperkingen gevonden waardoor het opnemen van gezondheidsdoelstellingen niet automatisch leidt tot een grotere investeringsbereidheid van partijen. Het investeren in gezondheid wordt bemoeilijkt doordat:

- a) Er onvoldoende kan worden aangetoond wat de gezondheidsbaten van maatregelen zijn, waardoor onzeker is of investeringen zowel financieel als maatschappelijk renderen en deze niet kunnen worden opgenomen in de businesscase. Een sluitende businesscase is van belang is omdat de investeringen wel uit de opbrengst moeten worden betaald;
- b) Investerings in toekomstwaarde nog niet ingeprijsd kunnen worden als gevolg van financiële wet- en regelgeving. Hiermee wordt bedoeld dat doordat de toekomstwaarde, zoals duurzaamheid, nog niet meegenomen mag worden in de taxatie, investeerders en beleggers deze niet mee kunnen nemen in de financieringsvoorwaarden en rendementseisen;
- c) Baten van de investeringen deels landen bij andere partijen buiten de ontwikkeling, waarmee de vraag rijst wie er allemaal zouden moeten meebetalen aan gezondheid als ‘common good’;
- d) De gezonde leefomgeving (nog) niet leeft onder zowel eindgebruikers en private banking, mede als gevolg van de woningnood; en

- e) Bij de overheid nog een strikte scheiding lijkt te bestaan tussen de budgetten uit de grondexploitatie en de financiering vanuit het sociaal domein. Waarbij het lijkt alsof de overheid voornamelijk investeert wanneer ze ook een grondpositie heeft in de gebiedsontwikkeling en dus ook een financieel motief heeft om mee te investeren.

De noodzaak om te investeren in een gezonde leefomgeving wordt aangejaagd door Europese en landelijke wet- en regelgeving. De beweging naar meer aandacht voor gezondheid in gebiedsontwikkeling wordt wel onderkend door de verschillende partijen die in dit onderzoek zijn bevraagd. Echter zien we dit in de praktijk nog nauwelijks terug aan de investerings- en financieringskant van gebiedsontwikkeling. Tegelijkertijd wordt aangegeven dat meer kennis over de financiële baten van investeringen alsmede aanvullende regelgeving nodig is om de beweging naar duurzaam financieren en investeren te versterken.

Momenteel wordt daarom geïnvesteerd in onderzoek en innovaties (o.a. tools) om de kosten en baten van gezondheid-bevorderende maatregelen beter mee te kunnen nemen in de gebiedsontwikkelingsopgaven. De verwachting is dan ook dat naar de toekomst toe de investeringsbereidheid van partijen zal toenemen en er meer kapitaal beschikbaar komt voor het realiseren van maatschappelijke impact. Maar daarvoor moeten eerst wel de financiële risico's voor investeerders en financieringsinstellingen worden beperkt. Geconcludeerd kan worden dat we in een overgangsfase zitten en het speelveld nog in beweging is.

Beperkingen

Er zijn een aantal beperkingen te noemen bij het voorliggende onderzoek. Zo is het analysemodel voor gezonde gebiedsontwikkeling gebaseerd op een uitgebreide theoretische exploratie. Ten behoeve van het empirisch onderzoek is vervolgens op basis van de waardeketen van gebiedsontwikkeling een aantal casussen onderzocht en een breed pallet aan actoren bevraagd naar hun investeringsmotieven en interpretaties ten aanzien van (het investeren in) gezondheid bij gebiedsontwikkeling. Er zijn echter nog meer partijen betrokken in een gebiedsontwikkeling. Niet al deze partijen zijn aan bod gekomen of bevraagd waardoor het lastig is om valide uitspraken te kunnen doen over de gehele waardeketen van gebiedsontwikkeling. De uitkomst van het onderzoek is daarmee indicatief van aard en moet meer gezien worden als richtinggevend voor vervolgonderzoek.

Daarnaast zijn er in het empirisch deel van het onderzoek geen inzichten verworven in de motieven van eindgebruikers om te investeren in een gezonde leefomgeving. Daarom konden de in de literatuur gevonden motieven van eindgebruikers niet worden gevalideerd: er zijn geen uitspraken te doen of de investeringsbereidheid van eindgebruikers ten aanzien van gezondheid-bevorderende maatregelen uit de literatuur ook in de onderzochte casussen aanwezig is. Dit is echter wel een diverse groep waar een substantieel deel van de gezondheidsbaten landen.

Een andere beperking is dat het merendeel van de onderzochte casussen nog niet gerealiseerd zijn. Daarmee is in dit onderzoek geen onderscheid gemaakt naar de beoogde maatregelen en de daadwerkelijk gerealiseerde maatregelen. En als laatste dient benoemd te worden dat de impact van gezondheid-bevorderende maatregelen op de leefomgeving zowel tijd als context afhankelijk is. Gezondheid is een complex systeem dat door een grote hoeveelheid aan factoren wordt beïnvloed. Zo kan een invloedrijke factor als luchtkwaliteit enkel op een hoger schaalniveau aangepakt worden dan een gebiedsontwikkelingsproject om daadwerkelijk een effect te sorteren. Ook de grote invloed van de sociaaleconomische status op de gezondheid is geen aspect dat enkel met ingrepen in de fysieke leefomgeving kan worden verbeterd. Hiervoor is een

breder domein-overstijgende aanpak nodig. Het is daarmee altijd een zoektocht naar welke maatregelen doelmatig zijn om te nemen in een gebiedsontwikkeling. Een integrale domein-overtijgende aanpak, afstemming hierover tussen partijen, monitoring en bijstelling zal dus nodig blijven om een gezondere leefomgeving te realiseren.

Aanbevelingen

Dit onderzoek geeft inzicht in de belangrijkste determinanten van een gezonde leefomgeving waarbij in gebiedsontwikkeling kan worden geïnvesteerd, alsmede de motivaties van diverse bij gebiedsontwikkeling betrokken partijen om te investeren. Hierbij zijn enkele aanbevelingen te geven voor vervolgonderzoek:

- a) De bruikbaarheid van het analysemodel voor gezonde gebiedsontwikkeling kan mogelijk verder verbeterd worden door partijen zoals woningcorporaties en verzekeraars aan het model toe te voegen en het model verder te valideren in de praktijk. Mogelijk zijn er nog meer baat hebbende partijen die een rol kunnen spelen in de waardeketen van gebiedsontwikkeling. Concreet zouden ook diverse groepen eindgebruikers (kopers en huurders) nog bevestigd kunnen worden naar hun investeringsmotieven ten aanzien van gezondheid-bevorderende maatregelen. Juist omdat eindgebruikers een van de baat hebbende partijen zijn van een gezondere leefomgeving kunnen deze inzichten erg relevant zijn voor de inrichting hiervan en de investeringsbereidheid ten aanzien van gezondheid-bevorderende maatregelen door andere partijen.
- b) Als grootste belemmering wordt geconstateerd dat het ontbreekt aan betrouwbare data over de effecten van het investeren in gezondheidsmaatregelen, waardoor gezondheid niet goed gewaardeerd kan worden en veelal geen onderdeel uitmaakt van de business-case. Hieruit volgt logischerwijs de aanbeveling om te gaan monitoren bij diverse gebiedsontwikkelingstrajecten wat de impact van verschillende maatregelen is.
- c) Uit zowel de casestudies als de interviews lijkt het alsof er een relatie is tussen de gemeentelijke investeringsbereidheid om gezondheid-bevorderende maatregelen te nemen en het hebben van een gemeentelijke grondpositie binnen een gebiedsontwikkeling. Dit is potentieel onwenselijk omdat het mogelijk leidt tot verdere gezondheids-ongelijkheid. Onderzoek hiernaar zou hier uitsluitsel over kunnen geven.

Reflectie

De aanleiding en motivatie voor dit onderzoek komt voort uit mijn passie voor stedelijke ontwikkeling en mijn wortels in de sport. In de regio Eindhoven is door de economische groei van de hightech industrie de druk op de ruimte groot. Dit leidt tot de wens om extra te verdichten, hoger te bouwen en meer functies te mengen. Op het schaalniveau van de regionale ontwikkelstrategieën die de afgelopen jaren zijn vormgegeven hebben diverse disciplines aan tafel gezeten (ruimte, economie, wonen, energie, mobiliteit, waterschap, etc.), maar over gezondheid ging het eigenlijk nooit. Toch zijn de maatschappelijke zorgen over de zogenaamde ‘schaalsprong’ met name geënt op dit thema, waarmee de vraag blijft of het gezondheidsperspectief als basis mischien wel had gezorgd voor heel andere ruimtelijke keuzes.

In mijn dagelijks werk als projectleider en adviseur ruimtelijke ontwikkeling zie ik bij ruimtelijke projecten dat, in tegenstelling tot duurzaamheid en klimaatadaptatie, gezondheid nauwelijks een thema is. Dit in tegenstelling tot de collega's van het sociaal domein, die iedere dag geconfronteerd worden met de crisis in de gezondheidszorg wat al vaak genoeg leidt tot ongemakkelijke situaties en waarbij door diverse overheden actief wordt gestuurd op gezondheid en vitaliteit in wijken en buurten. Deze inspanningen en opgaven vanuit het sociaal domein worden nog nauwelijks doorvertaald naar uitgangspunten in gebiedsontwikkeling. En hoe mooi zou het zijn als we in het fysieke domein preventief een steentje kunnen bijdragen aan een betere gezondheid van onze inwoners. Naar mijn mening is hier vanuit maatschappelijk perspectief alle aanleiding toe en geeft ook de Omgevingswet hier opdracht toe.

De vraag is wie er aan de lat staat voor de extra investeringen in gezondheid-bevorderende maatregelen? Kunnen marktpartijen investeren gezien de positieve effecten hiervan op de vastgoedwaardes. Of kan juist de overheid meer investeren omdat preventieve maatregelen de dure gezondheidszorg ontlasten? En wellicht kan een deel van deze investeringen wel opgevangen worden door de eindgebruikers zelf? Zo laat de literatuur zien dat er in stedelijk gebied een bepaalde bereidheid is bij woonconsumenten om te betalen voor een gezonde leefomgeving (Alberini & Chiabai, 2007; Guo et al., 2020; Bressane et al., 2024). Ook blijkt dat bedrijven investeren in een gezondheid-bevorderende maatregelen in de omgeving omdat dit direct terug te zien is in de arbeidsproductiviteit van werknemers, oftewel de ‘willingness to work’ (de Vries et al., 2022; Eysink et al., 2008) en lijken deze investeringen kosteneffectief te zijn (Voordt & Jensen, 2023).

Er blijkt echter nog geen eenduidig antwoord te geven op bovenstaand investeringsvraagstuk. Een omzwerfing door de literatuur laat zien dat gezondheid als een gemeenschappelijk goed vraagt om collectieve actie van zowel overheid, markt als de samenleving. Daarbij wordt door het Watertorenberaad (2024) gepleit voor een omslag van markt-gestuurde gebiedsontwikkeling gericht op financiële rendementen, naar maatschappelijk gestuurde gebiedsontwikkeling waarbij de maatschappelijke meerwaarde centraal staat. Deze omslag is in de praktijk echter nog weinig zichtbaar en vergt met name een andere samenwerking tussen partijen.

Ondanks dat op de mondiale kapitaalmarkt het huidige geopolitieke klimaat de investeringsbereidheid van partijen in duurzame financierings- en investeringsproducten niet ten goede lijkt te komen, laat de uitkomst van het onderzoek zien dat partijen in gebiedsontwikkeling bereid zijn om te investeren als gezondheid aantoonbare meerwaarde (financieel en maatschappelijk) oplevert en als het juridisch wordt afgedwongen. Dat de overheid hierbij ook haar rol moet pakken is in lijn is met de constatering van Heurkens en Buskens dat de rol van de overheid in de

transitie om te komen tot meer duurzame gebiedsontwikkeling niet mag worden onderschat (Heurkens & Buskens, 2016). De overheid kan namelijk naast haar kaderstellende rol, ook actief investeren in onderzoek en monitoring om meer inzichten te geven in de positieve (financiële) effecten van gezondheid-bevorderende maatregelen. En als potentieel grote baat hebbende partij kan de overheid ook zelf, of bijvoorbeeld via zorgverzekeraars, mee-investeren in gezondheid-bevorderende maatregelen binnen gebiedsontwikkelingen. Daarnaast kan de overheid eindgebruikers, zoals de woonconsumenten meer bewust maken van de (financiële) voordelen van een gezonde leefomgeving waardoor de investeringsbereidheid van deze groep toeneemt en ook de marktvraag naar gezonde producten stijgt. Daarmee raakt dit aan systeemvraagstukken zoals het herinrichten van het zorgsysteem met meer oog voor preventie en het domein overstijgend werken door de overheid en het ontschotten van budgetten tussen het sociaal-domein en het fysieke domein.

Duidelijk is dat er in ieder geval meer inzicht verkregen dient te worden in de positieve (financiële) effecten van maatregelen om partijen te bewegen om mee te investeren. Daarom is het noodzakelijk dat de komende jaren wordt geïnvesteerd in het nemen van expliciete maatregelen, vooral ook in bestaande wijken, en te monitoren welke effecten deze sorteren. En omdat de grootste gezondheidseffecten kunnen worden behaald in verouderde sociale huurwijken, zou ik willen pleiten om vooral hier aan de slag te gaan. Want de enige manier om de benodigde kennis te verwerven is om het samen met elkaar te gaan doen.

“De pioniers betalen het leergeld” (quote Tom Daamen, 2025)

Literatuurlijst

1. Aertsen, D.W., Bordewijk, S. (2022). *Duurzaamheid en klimaatrisico's – financierbaarheid van vastgoed*. Tijdschrift Bedrijfsjuridische Berichten, 27(6), 99-103.
2. AFM (Autoriteit Financiële Markten), 2022. Duurzame beleggers in kaart, Onderzoek naar doelstellingen en verwachtingen van duurzame retailbeleggers, Autoriteit Financiële Markten. Geraadpleegd op 11 januari 2024, van <https://www.afm.nl/~profmedia/files/publicaties/2022/trendzicht-2023/duurzame-beleggers.pdf>
3. Agyekum, K., Goodier, C., & Oppon, J. A. (2022). Key drivers for green building project financing in Ghana. *Engineering, Construction and Architectural Management*, 29(8), 3023–3050. <https://doi.org/10.1108/ECAM-02-2021-0131>
4. Alberini, A., Chiabai, A. (2007). *Urban environmental health and sensitive populations: How much are the Italians willing to pay to reduce their risks?* Regional Science and Urban Economics, 37(2), 239-258. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2006.08.008>
5. Allam, Z., Nieuwenhuijsen, M., Chabaud, D., & Moreno, C. (2022). The 15-minute city offers a new framework for sustainability, liveability, and health. *The Lancet. Planetary Health*, 6(3), e181–e183. [https://doi.org/10.1016/S2542-5196\(22\)00014-6](https://doi.org/10.1016/S2542-5196(22)00014-6)
6. Altman, M. (2006). *Handbook of contemporary behavioral economics : Foundations and developments*. Taylor & Francis Group.
7. Amini, H., Yousefian, F., Faridi, S., Andersen, Z. J., Calas, E., Castro, A., Cervantes-Martínez, K., Cole-Hunter, T., Corso, M., Dragic, N., Evangelopoulos, D., Gapp, C., Hassanvand, M. S., Kim, I., Le Tertre, A., Medina, S., Miller, B., Montero, S., Requia, W. J., et al. (2024). Two Decades of Air Pollution Health Risk Assessment: Insights From the Use of WHO's AirQ and AirQ+ Tools. *Public Health Reviews*, 45, 1606969. <https://doi.org/10.3389/phrs.2024.1606969>
8. As, S. v. (2022). *Financiering in transitie : naar een actieve rol van de financiële sector in en duurzame economie*. Raad voor de leefomgeving en infrastructuur. <https://edepot.wur.nl/583506>
9. Bachmann, K., Meyer, J., & Krauss, A. (2024). Investment motives and performance expectations of impact investors. *Journal of Behavioral and Experimental Finance*, 42. <https://doi.org/10.1016/j.jbef.2024.100911>
10. Bauer, R., Ruof, T., Smeets, P., & Van Nieuwerburgh, S. (2021). Get Real! Individuals Prefer More Sustainable Investments. *The Review of Financial Studies*, 34(8), 3976–4043. <https://doi.org/10.1093/rfs/hhab037>
11. Beenackers, M.A., Kruize, H., Barsties, L., Acda, A., Bakker, I., Droomers, M., et al. (2024). Urban densification in the Netherlands and its impact on mental health: An expert-based causal loop diagram. *Health Place* (87), 103218. <https://doi.org/10.1016/j.health-place.2024.103218>
12. Berg, F., Kölbel, J. F., & Rigobon, R. (2022). Aggregate Confusion: The Divergence of ESG Ratings. *Review of Finance*, 26(6), 1315–1344. <https://doi.org/10.1093/rfs/rfac033>
13. Berg, M. v.d., van Baal, P.H.M., de Wit, G.A., Schui, A.J. (2008). *Kosteneffectiviteit van preventie: literatuursignalering en modellering* (Rapport 270091007). Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. Geraadpleegd op 4 januari 2025, van <https://www.rivm.nl/bibliotheek/rapporten/270091007.pdf>
14. Berg, P.E.W. v.d., de Kort, E., van Eck, E. (2024). Gezonde leefomgeving: afsluiting en overzicht van de themareeks. *Rooilijn*. Geraadpleegd op 4 januari, van <https://www.rooilijn.nl/artikelen/gezonde-leefomgeving-afsluiting-en-overzicht-van-de-themareeks/>
15. Berg, P. E. W. v.d., Schulten, B. C., Zhao, Y., & Kemperman, A. (2024). Eenzaamheid en openbare ruimte. *Rooilijn*. Geraadpleegd op 4 januari, van <https://www.rooilijn.nl/artikelen/eenzaamheid-en-openbare-ruimte/>

16. Besters, M., Beunderman J. (2022). *Financiering van integratie, Nieuwe ontwerpmethodiek en financieel instrumentarium voor de stedelijke transitie in de openbare ruimte*. STIPO. Geraadpleegd op 3 december 2024, van <https://stipo.nl/app/uploads/2022/12/Financing-Integration-FINAL-0.3.pdf>
17. Black, C., Moon, G., & Baird, J. (2014). Dietary inequalities: What is the evidence for the effect of the neighbourhood food environment? *Health and Place*, 27, 229–242. <https://doi.org/10.1016/j.healthplace.2013.09.015>
18. Blanken, M. & Verhoeven, N. (2023). *Ervaren Brede Welvaart Hoe Brabanders de kwaliteit van hun leven en leefomgeving waarderen in 2022*, (Rapport). Het PON & Telos. Geraadpleegd op 10 oktober 2024, van https://hetpon-telos.nl/content/uploads/2022/07/Het-PON-Telos_Publicatie-Ervaren-Brede-Welvaart-DEF.pdf
19. Barros dos Santos, J., & Lima, J. P. (2023). Health Determinants, Applications, and Methods: A Systematic Literature Review on the Relationships Between the Urban Transport of People and Health. *Transportation Research Record*. <https://doi.org/10.1177/03611981231170625>
20. Bugge, K.E. & Sloot, M.J.W. (2018). *Vraaggericht werken in gebiedsontwikkeling: Zeven praktijkvoorbeelden van herstructurering van bedrijventerreinen in Overijssel*. Hogeschool Saxion, Deventer
21. den Braver, N. R., Lakerveld, J., Rutters, F., Schoonmade, L. J., Brug, J., & Beulens, J. W. J. (2018). Built environmental characteristics and diabetes: a systematic review and meta-analysis. *BMC Medicine*, 16(1). <https://doi.org/10.1186/s12916-017-0997->
22. Bressane, A., dos Santos Galvão, A.L., Loureiro, A.I.S., Ferreira, M.E.G., Monstans, M.C., de Castro Medeiros, L. C. (2024). Valuing urban green spaces for enhanced public health and sustainability: A study on public willingness-to-pay in an emerging economy. *Urban Forestry & Urban Greening*, 98, 128386.
23. Broeder, L. den, Hilderink, H., Polder, J., Staatsen, B., Dekker, L., Janssen-van Eijndt, T., van der Lucht, F., Spijkerman, A., van Bakel, M., Deuning, C., Kupper, N., Couwenbergh, C. (2024, 27 november). *Volksgezondheid Toekomst Verkenning 2024. Kiezen voor een gezonde toekomst* (Rapport 2024-0110). Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. Geraadpleegd op 5 januari 2025, van <https://rivm.openrepository.com/handle/10029/627851>
24. Brown, B. B., Yamada, I., Smith, K. R., Zick, C. D., Kowaleski-Jones, L., & Fan, J. X. (2009). Mixed land use and walkability: Variations in land use measures and relationships with BMI, overweight, and obesity. *Health and Place*, 15(4), 1130–1141. <https://doi.org/10.1016/j.healthplace.2009.06.008>
25. Busch, T., Bruce-Clark, P., Derwall, J., Eccles, R., Hebb, T., Hoepner, A., Klein, C., Krueger, P., Paetzold, F., Scholtens, B., & Weber, O. (2021). Impact investments: a call for (re)orientation. *SN Business & Economics*, 1(2). <https://doi.org/10.1007/s43546-020-00033-6>
26. Buskens, B. & Heurkens, E. (2016). De duurzame private gebiedsontwikkelaar. *Real Estate Research Quarterly*, 15 (3), 38-46, via <https://resolver.tudelft.nl/uuid:9a402dc8-e726-4eab-955e-bee0ddd8a59a>
27. Cardinali, M., Beenackers, M. A., van Timmeren, A., & Pottgiesser, U. (2024). Urban green spaces, self-rated air pollution and health: A sensitivity analysis of green space characteristics and proximity in four European cities. *Health and Place*, 89, Article 103300. <https://doi.org/10.1016/j.healthplace.2024.103300>.
28. Carmona, M. (2019). Principles for public space design, planning to do better. *Urban Design International* 24, 47–59. <https://doi.org/10.1057/s41289-018-0070-3>
29. Carmona, M. (2019). Place value: place quality and its impact on health, social, economic and environmental outcomes. *Journal of Urban Design*, 24(1), 1–48. <https://doi.org/10.1080/13574809.2018.1472523>

30. Carrus, G., Scopelliti, M., Laforteza, R., Colangelo, G., Ferrini, F., Salbitano, F., Agrimi, M., Portoghesi, L., Semenzato, P., & Sanesi, G. (2015). Go greener, feel better? The positive effects of biodiversity on the well-being of individuals visiting urban and peri-urban green areas. *Landscape and Urban Planning*, 134, 221–228. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2014.10.022>
31. Chandrabose, M., Hadgraft, N., Owen, N., Sugiyama, T. (2025). Healthy Cities: Transitioning to Polycentric Cities Can Enhance Population Health. In: N. Frantzeskaki et al. (eds.), *Future Cities Making*, Theory and Practice of Urban Sustainability Transitions, https://doi.org/10.1007/978-981-97-7671-9_12
32. Cohen D.A., Inagami S., & Finch B. (2008). The built environment and collective efficacy. *Health and Place*, 14(2), 198–208. <https://doi.org/10.1016/j.healthplace.2007.06.001>
33. Cohen, D. A. (2008). Obesity and the built environment: changes in environmental cues cause energy imbalances. *International Journal of Obesity* (2005), 32 Suppl 7, S137–42. <https://doi.org/10.1038/ijo.2008.250>
34. Cohen, J. T., Neumann, P. J., & Weinstein, M. C. (2008). Does Preventive Care Save Money? Health Economics and the Presidential Candidates. *New England Journal of Medicine*, 358(7), 661–663.
35. Conijn, J., Hejdendaal, T., Vrolijk, G. (2024, 3 september). *Rijksondersteuning gebiedsontwikkeling*, (Rapport). Finance Ideas. Geraadpleegd op 18 december 2024, van <https://finance-ideas.nl/wp-content/uploads/Rijksondersteuning%20gebiedsontwikkeling.pdf>
36. Cunha, F. A. F. d. S., Meira, E., & Orsato, R. J. (2021). Sustainable finance and investment: Review and research agenda. *Business Strategy and the Environment*, 30(8), 3821–3838. <https://doi.org/10.1002/bse.2842>
37. Daamen, T. A., & van Zoest, S. P. (2021). *Daadkracht en drang: Zes inzichten uit een verdiepende studie naar de bekostiging van openbaar vervoer in New York, Londen en Kopenhagen*. Delft University of Technology. <https://resolver.tudelft.nl/uuid:fbded0a6-9ada-4da3-843a-6d7b956c7401>
38. Daams, M. N., Sijtsma, F. J., & van der Vlist, A. J. (2016). The Effect of Natural Space on Nearby Property Prices: Accounting for Perceived Attractiveness. *Land Economics*, 92(3), 389–410.
39. Dale, D. v., Shields-Zeeman, L., Schokker, D., Smit, F., Storm, I., van Bon-Martens, M. (2022). *Effectieve interventies en beleid mentale gezondheid en preventie, Een overzicht van kansen en mogelijkheden per levensfase & economische baten*. Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. Geraadpleegd op 4 januari 2025, van https://www.rivm.nl/sites/default/files/2022-04/74016_RIVM_013885_FS_2_Mentale%20gezondheid_TG_PDFa.pdf
40. Dannenberg, A. L., Frumkin, H., & Botchwey, N. (2022). *Making healthy places : designing and building for well-being, equity, and sustainability* (Second edition). Island Press.
41. Degryse, H., Giuli, A., Sekerci, N., Stradi, F. (2023). Sustainable Investments: One for the Money, Two for the Show. *SSRN Electronic Journal*, 10, 411343.
42. Dixon, B. N., Ugwoaba, U. A., Brockmann, A. N., & Ross, K. M. (2021). Associations between the built environment and dietary intake, physical activity, and obesity: A scoping review of reviews. *Obesity Reviews : An Official Journal of the International Association for the Study of Obesity*, 22(4), e13171. <https://doi.org/10.1111/obr.13171>
43. Dolderer, J., Felber, C., and Teitscheid, P., (2021). *From Neoclassical Economics to Common Good Economics*. Sustainability 13(4): 2093. <https://doi.org/10.3390/su13042093>
44. van Donselaar, I. (2015). *Investor-led urban development: the selection criteria and preconditions of different types of investors* [Dissertation]. <https://pure.tue.nl/ws/files/47029442/798550-1.pdf>
45. Dooghe, D., Eggink, H., Gerardts, R., Essens, M. (2025). Van data naar daadkracht: gezondheidsbeleid voor gemeenten. *Gebiedsontwikkeling.nu*. Geraadpleegd via

<https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/van-data-naar-daadkracht-gezondheidsbeleid-voor-gemeenten/>

46. Doorn, N., Gardoni, P., & Murphy, C. (2019) *A Multidisciplinary Definition and Evaluation of Resilience: The Role of Social Justice in Defining Resilience*. Sustainable and Resilient Infrastructure, 4(3), 112-123. <https://doi.org/10.1080/23789689.2018.1428162>
47. Duranton, G., & Puga, D. (2020). *The economics of urban density*. National Bureau of Economic Research. <http://papers.nber.org/papers/w27215>
48. Ecorys (2021). *De sociaaleconomische waarde van sport en bewegen*. In opdracht van Kenniscentrum Sport. Geraadpleegd via <https://www.kennisbanksportenbewegen.nl/?file=10390&m=1624516264&action=file.download>
49. Ekelund, U., Tarp, J., Steene-Johannessen, J., Hansen, B. H., Jefferis, B., Fagerland, M. W., Whincup, P., Diaz, K. M., Hooker, S. P., Chernofsky, A., Larson, M. G., Spartano, N., Vasani, R. S., Dohrn, I.-M., Hagströmer, M., Edwardson, C., Yates, T., Shiroma, E., Anderssen, S. A., & Lee, M. (2019). Dose-response associations between accelerometry measured physical activity and sedentary time and all cause mortality systematic review and harmonised meta-analysis. *BMJ: British Medical Journal*, 366, 1–10.
50. Evers, J. (2015). *Kwalitatief interviewen: kunst én kunde*. Tweede druk. Boom Lemma.
51. Evans, J. T., Phan, H., Buscot, M.-J., Gall, S., & Cleland, V. (2022). Correlates and determinants of transport-related physical activity among adults: an interdisciplinary systematic review. *BMC Public Health*, 22(1). <https://doi.org/10.1186/s12889-022-13937-9>
52. Eysink, P.E.D., Hamberg-van Reenen, H.H., Lambooy, M.S. (2008, rapport 270254001). *Leefstijl en arbeid in balans, Een literatuurstudie naar de invloed van leefstijlfactoren en (sub)cultuur op gezondheid, ziekteverzuim, arbeidsongeschiktheid en productiviteit*. Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu, Bilthoven. Geraadpleegd op 12 januari 2025, van <https://www.rivm.nl/bibliotheek/rapporten/270254001.pdf>
53. Feng, X., Kim, D. D., Cohen, J. T., Neumann, P. J., & Ollendorf, D. A. (2020). Using QALYs versus DALYs to measure cost-effectiveness: How much does it matter?. *International journal of technology assessment in health care*, 36(2), 96–103. <https://doi.org/10.1017/S0266462320000124>
54. Franzen, A., Have, F. J. M. t., Uitzetter, Desirée., & Zeeuw, F. d. (2017). *#Trackchanges : veranderingen in de waardeketen van gebiedsontwikkeling* (2e druk). TU Delft, Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling ; Deloitte ; BPD.
55. Filippini, M., Leippold, M., & Wekhof, T. (2024). Sustainable finance literacy and the determinants of sustainable investing. *Journal of Banking and Finance*, 163. <https://doi.org/10.1016/j.jbankfin.2024.107167>
56. Gaar, R. van de, & Heurkens, E. (2023). Private investment in public urban space: Dutch real estate developer and investor motivations and conditions. Poster session presented at ERES 2023, London, United Kingdom. https://doi.org/10.15396/eres2023_247
57. GGD GHOR. (2022). *Kernwaarden voor een gezonde leefomgeving*. Geraadpleegd op 20 november 2024, van <https://ggdghor.nl/onderwerp/gezondeleefomgeving-kernwaarden/>
58. Ghosh, P. A., Raval, P. M., & International Conference on Advances in Construction Materials and Management Chennai, India) 2021: (2022). Reasoning the social benefits of mixed land-use and population density in an Indian city. *Journal of Engineering Research*. <https://doi.org/10.36909/jer.ACMM.16301>
59. Gianfredi, V., Buffoli, M., Rebecchi, A., Croci, R., Oradini-Alacreu, A., Stirparo, G., Marino, A., Odone, A., Capolongo, S., & Signorelli, C. (2021). Association between Urban Greenspace and Health: A Systematic Review of Literature. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 18(10). <https://doi.org/10.3390/ijerph18105137>
60. Groenhagen, E. M., Evers, S., van der Lugt, J., Musch, M. W., van Paridon, R., & de Groot, K. (editors) (2023). *Vitale stadsranden: Een ontwerpend onderzoek en de ontwikkeling van een ontwerp- en toetsingsmodel gezonde leefomgeving*. Technische Universiteit Eindhoven.

Geraadpleegd via <https://research.tue.nl/en/publications/vitale-stadsranden-een-ontwerp-ond-erzoek-en-de-ontwikkeling-va>

61. Guerry, A. D., Polasky, S., Lubchenco, J., Chaplin-Kramer, R., Daily, G. C., Griffin, R., Ruckelshaus, M., Bateman, I. J., Duraiappah, A., Elmqvist, T., Feldman, M. W., Folke, C., Hoekstra, J., Kareiva, P. M., Keeler, B. L., Li, S., McKenzie, E., Ouyang, Z., Reyers, B., et al. (2015). Natural capital and ecosystem services informing decisions: From promise to practice. *Proceedings of the National Academy of Sciences*, 112(24), 7348–7355. <https://doi.org/10.1073/pnas.1503751112>
62. Guo, D., Wang, A., & Zhang, A. T. (2020). Pollution exposure and willingness to pay for clean air in urban China. *Journal of environmental management*, 261, 110174.
63. Gutsche, G., Wetzel, H., & Ziegler, A. (2023). Determinants of individual sustainable investment behavior - A framed field experiment. *Journal of Economic Behavior and Organization*, 209, 491–508. <https://doi.org/10.1016/j.jebo.2023.03.016>
64. Hagenaars, L., De Nood, R., Wouterse, B., & Polder, J. (2021). Wegen naar goede gezondheid liggen ook buiten de zorg. *Economisch-Statistische Berichten*, 106(4794), 92-95. Geraadpleegd via https://pure.eur.nl/files/48423207/Repub_134750.pdf
65. Hallberg, M., Rasmussen, T. K., & Rich, J. (n.d.). Modelling the impact of cycle superhighways and electric bicycles. *Transportation Research Part A*, 149, 397–418. <https://doi.org/10.1016/j.tra.2021.04.015>
66. Hamers, D., Kuiper, R., Wouden, R. v. d., Dam, F. v., Gaalen, F. v., Hoorn, A. v., Pols, L., Eck, J. R. v., Bastiaanssen, J., Evers, D., Franken, R., Ligtoet, W., Muilwijk, H., Rijken, B., Snellen, D., & Dirkx, J. (2021). *Grote opgaven in een beperkte ruimte : ruimtelijke keuzes voor een toekomstbestendige leefomgeving*. Planbureau voor de Leefomgeving. <https://ede-pot.wur.nl/545099>
67. Hartzmark, S. M., & Sussman, A. B. (2019). Do Investors Value Sustainability? A Natural Experiment Examining Ranking and Fund Flows. *The Journal of Finance*, 74(6), 2789–2837. <https://doi.org/10.1111/jofi.12841>
68. Heeb, F., Kölbel, J. F., Paetzold, F., Zeisberger, S., & Ramadorai, T. (2023). Do Investors Care about Impact? *The Review of Financial Studies*, 36(5), 1737–1787. <https://doi.org/10.1093/rfs/hhac066>
69. Hendrich, T., Euwals, R., Thewissen, S. (2023, maart). *Brede welvaart bij integrale gebiedsontwikkeling: vijf lessen*. Centraal Planbureau, Den Haag. Geraadpleegd op 3 juli 2025, via <https://www.cpb.nl/system/files/cpbmedia/omnidownload/CPB-Publicatie-Brede-welvaart-bij-integrale-gebiedsontwikkeling-vijf-lessen.pdf>
70. Het PON Telos. (2023). *Brede welvaart in beleid: van ambitie naar actie! Een handreiking voor bestuur en beleid*. Geraadpleegd op 10 oktober 2024, via <https://hetpon-telos.nl/content/uploads/2023/12/Brede-welvaart-in-beleid-van-ambitie-naar-actie-handreiking.pdf>
71. Heurkens, E., & Hobma, F. (2014). Private Sector-led Urban Development Projects: Comparative Insights from Planning Practices in the Netherlands and the UK. *Planning Practice & Research*, 29(4), 350–369. <https://doi.org/10.1080/02697459.2014.932196>
72. Heurkens, E.W.T.M., Buskens, B.A.G. (2016). De duurzame private gebiedsontwikkelaar. *Real Estate Research Quarterly*. <https://resolver.tudelft.nl/uuid:9a402dc8-e726-4eab-955e-bee0ddd8a59a>
73. Heurkens, E., Hobma, F. A. M., Verheul, W. J., Daamen, T., & Zoest, S. v. (2019). *Leren van stedelijke transformaties : over sturingsdilemma's veerkracht in binnenstedelijke gebiedsontwikkeling*. Platform31
74. Heurkens, E., Hobma, F. A. M., Verheul, W. J., & Daamen, T. (2020). *Financiering van gebiedstransformatie : Strategieën voor het toepassen van verschillende financieringsvormen bij binnenstedelijke gebiedsontwikkeling*. Platform31.
75. Heurkens, E. W. T. M. (2020). *Gebiedstransformaties: financieringsvormen en financiële haalbaarheid*. Geraadpleegd via <https://resolver.tudelft.nl/uuid:d1a8757c-9ab2-438a-a20d-213b6dd8b411>

76. Hiemstra, J. (2018). Groen in de stad : luchtkwaliteit. In *Wageningen, NL, Wageningen University & Research, Topsector Tuinbouw en Uitgangsmaterialen, VHG, Royal Flora Holland, De Groene Stad, gemeente Den Haag*. <https://edepot.wur.nl/460539>
77. Hin, J. & de Hollander, G. (2023). *Gezondheidsachterstanden: kijk ook eens naar ruimtelijke uitsortering van mensen en voorzieningen*. PBL-publicatienummer: 5133. Planbureau voor de Leefomgeving. Geraadpleegd op 20 november 2024, van <https://www.pbl.nl/uploads/default/downloads/pbl-2023-gezondheidsachterstanden-kijk-ook-eens-naar-ruimtelijke-uitsortering-van-mensen-en-voorzieningen-5133.pdf>
78. Holt-Lunstad, J., Smith, T. B., Baker, M., Harris, T., & Stephenson, D. (2015). Loneliness and social isolation as risk factors for mortality: a meta-analytic review. *Perspectives on Psychological Science : A Journal of the Association for Psychological Science*, 10(2), 227–237. <https://doi.org/10.1177/1745691614568352>
79. Huber, M., Knottnerus, J. A., Green, L., Horst, H. v. d., Jadad, A. R., Kromhout, D., Leonard, B., Lorig, K., Loureiro, M. I., Meer, J. W. M. v. d., Schnabel, P., Weel, C. v., & Smid, H. (2011). How should we define health? *Bmj*, 343. <https://doi.org/10.1136/bmj.d4163>
80. Huggins, R., & Thompson, P. (2021). *A behavioural theory of economic development : the uneven evolution of cities and regions* (First edition). Oxford University Press. <https://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&scope=site&db=nlebk&db=nlabk&AN=2717848>
81. Waheed Hussain, W., & Kohn, M. (2024). *The Common Good*. Stanford Encyclopedia of philosophy, Geraadpleegd op 12 april 2025, via <https://plato.stanford.edu/entries/common-good/>
82. IBO woningbouw en grond. (2024, juni 21). *Rapport: op grond kun je bouwen*. Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Geraadpleegd op 5 januari 2025, van <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/binaries/volkshuisvestingnederland/documenten/publicaties/2024/06/21/rapport-op-grond-kun-je-bouwen/02+Rapport+Op+grond+kun+je+bouwen+-+IBO+Woningbouw+en+Grond.pdf>
83. Iungman, T., Khomenko, S., Barboza, E. P., Cirach, M., Gonçalves, K., Petrone, P., Erbertseider, T., Taubenböck, H., Chakraborty, T., & Nieuwenhuijsen, M. (2024). The impact of urban configuration types on urban heat islands, air pollution, CO2 emissions, and mortality in Europe: a data science approach. *The Lancet. Planetary Health*, 8(7), e489–e505. [https://doi.org/10.1016/S2542-5196\(24\)00120-7](https://doi.org/10.1016/S2542-5196(24)00120-7)
84. Jackson, C., & Orr, A. (2021). The embeddedness of sustainability in real estate investment decision-making. *Journal of European Real Estate Research*, 14(3), 362–380. <https://doi.org/10.1108/JERER-09-2020-0050>
85. Jaskowiec, A., Sirbu, J., Norkunaite, G., Germanà, M., Lefever, M., & Blom, M. (2021). *Een gezonde stad: meer dan fietspaden, Een praktische gids*. PosadMaxwan. Geraadpleegd op 15 november 2024, van <https://posadmaxwan.ams3.cdn.digitaloceanspaces.com/uploads/210330-healthy-city-paper-online-dutch-60644.pdf>
86. Joshipura, M., Mathur, S., & Kedia, N. (2024). Sustainable investing and financing for sustainable development: A hybrid review. *Sustainable Development*, 32(5), 4469–4485. <https://doi.org/10.1002/sd.2912>
87. Kärmeniemi, M., Lankila, T., Ikäheimo, T., Koivumaa-Honkanen, H., & Korpelainen, R. (2018). The Built Environment as a Determinant of Physical Activity: A Systematic Review of Longitudinal Studies and Natural Experiments. *Annals of Behavioral Medicine*, 52(3), 239–251. <https://doi.org/10.1093/abm/kax043>
88. van Kempen E. (2021). *Nieuwe gezondheidskundige richtlijnen voor omgevingsgeluid. Nadere gezondheidskundige analyses*. Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. Bilthoven.

89. KCHUL. (2015). *Inspiratiedocument gezonde verstedelijking*. Kenniscentrum Healthy Urban Living. Geraadpleegd op 23 november 2024, van https://www.publicspaceinfo.nl/media/uploads/files/KCHUL_2015_0002.pdf
90. Kim, S., Kim, J.-Y., Lee, D.-C., Lee, H.-S., Lee, J.-W., Jeon, J. Y., & Bacurau, R. F. P. (2014). Combined Impact of Cardiorespiratory Fitness and Visceral Adiposity on Metabolic Syndrome in Overweight and Obese Adults in Korea. *PLoS ONE*, 9(1). <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0085742>
91. Klauw, M. v.d., Bouma, G. (2023). *Gezondere leefomgevingen, gezondere burgers* (rapport: R1003). TNO. Geraadpleegd op 23 november 2024, van <https://publications.tno.nl/publication/34640562/99HEFO/TNO-2023-R10003.pdf>
92. Kölbel, J. F., Heeb, F., Paetzold, F., & Busch, T. (2020). Can Sustainable Investing Save the World? Reviewing the Mechanisms of Investor Impact. *Organization & Environment*, 33(4), 554–574. <https://doi.org/10.1177/1086026620919202>
93. Kruize, H., Bont, A. W. M. M. d., Dale, D. v., Ree, J. v. d., Wendel-Vos, W., Hertog, F. d., & Planbureau voor de Leefomgeving. (2015). *Ruimte en gezondheid, een vanzelfsprekende combinatie?: een verkenning naar de relatie tussen ruimtelijke ordening en gezondheid vanuit het ruimtelijk, milieu- en volksgezondheidsdomein*. Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu.
94. Kruize, H., Nijs, T. d., Ruiter, H. d., Hoekstra, J., Huitema, M., & Noordzij, M. (2023). *De maatschappelijke waarde van een gezonde en groene leefomgeving: een verkenning*. Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. <https://edepot.wur.nl/639794>
95. Kruize, H., Hin, J., Staatsen, B. (2025). *Gezondheid en Ruimte: Kwetsbaarheid en kansen in de stapeling van omgevingsfactoren*. Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. Geraadpleegd op 12 juni 2025, van <https://www.rivm.nl/bibliotheek/rapporten/kwetsbaarheid-en-kansen-in-de-stapeling-van-omgevingsfactoren.pdf>
96. Kruize H, van der Vliet N, Staatsen B, Bell R, Chiabai A, Muiños G, Higgins S, Quiroga S, Martinez-Juarez P, Aberg Yngwe M, Tschlas F, Karnaki P, Lima ML, García de Jalón S, Khan M, Morris G, Stegeman I. (2019). Urban Green Space: Creating a Triple Win for Environmental Sustainability, Health, and Health Equity through Behavior Change. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 16(22),4403. <https://doi.org/10.3390/ijerph16224403>
97. Kuiper, R., Spoor, M. (2024). *Monitor Nationale Omgevingsvisie 2024. Tweede vervolgmeting*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving. Geraadpleegd van <https://open.overheid.nl/documenten/4a3ec2ad-5c35-4ec9-9af6-6d95d9128fd8/file>
98. Le Gouais, A., Bates, G., Callway, R., Kwon, H. R., Montel, L., Peake-Jones, S., White, J., Hassan, M. N., Koksai, C., Barnfield, A., Bondy, K., & Ayres, S. (2023). Understanding how to create healthier places: A qualitative study exploring the complex system of urban development decision-making. *Health and Place*, 81. <https://doi.org/10.1016/j.health-place.2023.103023>
99. Le Gouais, A., & Cooper, M. (2024). Who can influence healthy urban development? *Cities & Health*, 1–13. <https://doi.org/10.1080/23748834.2024.2362508>
100. Lieshout, V. v., Smit, M., Nieland, R., & v.d. Werf, J. (2023, 6 december). *Waardeontwikkeling van ingebrachte gronden en publieke tekorten bij gebiedsontwikkeling in Nederland* (B003313). Ministerie van Binnenlandse Zaken. Geraadpleegd van <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/blg-1136442.pdf>
101. Lubbe, M., & Larsen, V. (2011). Kosten en baten van de “Gezonde wijk”: resultaten van een indicatieve MKBA in een pilotwijk. Amsterdam: LPBL. Geraadpleegd op 15 januari 2025,

- van <https://www.movisie.nl/sites/movisie.nl/files/2018-03/Kosten-en-baten-van-de-gezonde-wijk.pdf>
102. Luo, W., Chen, C., Li, H., Hou, Y., Xia, Y., Liu, J., Wu, L., & Yao, J. (2022). Residential open space and the perception of health benefits: How much is the public willing to pay? *Journal of Environmental Management*, 316. <https://doi.org/10.1016/j.jenvman.2022.115273>
 103. Linden van Sprankhuizen, F. F. L. v. d., Jansen, C. J. H., & Schuijling, B. A. (2024). *Ondernemingsgericht privaatrecht en ESG*. Wolters Kluwer.
 104. Mackenbach, J. D. (2016). *Exploring obesogenic environments: The role of environmental factors for obesity-related behaviours and obesity*. [PhD-Thesis - Research and graduation internal, Vrije Universiteit Amsterdam]
 105. Malcolm, M., Frost, H., & Cowie, J. (2019). Loneliness and social isolation causal association with health-related lifestyle risk in older adults: a systematic review and meta-analysis protocol. *Systematic Reviews*, 8(1), 1–8. <https://doi.org/10.1186/s13643-019-0968-x>
 106. Manes, F., Marando, F., Capotorti, G., Blasi, C., Salvatori, E., Fusaro, L., Ciancarella, L., Mircea, M., Marchetti, M., Chirici, G., & Munafò, M. (2016). Regulating Ecosystem Services of forests in ten Italian Metropolitan Cities: Air quality improvement by PM10 and O3 removal. *Ecological Indicators*, 67, 425–440. <https://doi.org/10.1016/j.ecolind.2016.03.009>
 107. Mazzucato, M. (2021). *Mission economy: a moonshot guide to changing capitalism*. Harper Business.
 108. Mazzucato, M. (2023). Governing the economics of the common good: from correcting market failures to shaping collective goals. *Journal of Economic Policy Reform*, 27(1), 1–24. <https://doi.org/10.1080/17487870.2023.2280969>
 109. McGowan, V.J., Buckner, S., Mead, R. et al. Examining the effectiveness of place-based interventions to improve public health and reduce health inequalities: an umbrella review. *BMC Public Health* 21, 1888 (2021). <https://doi.org/10.1186/s12889-021-11852-z>
 110. Mitchell, A. J. (2018). A Review of Mixed Methods, Pragmatism and Abduction Techniques. *The Electronic Journal of Business Research Methods*, 16(3), 103-116.
 111. Ministerie van BZK. (2020). *Nationale Omgevingsvisie - Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving*. Geraadpleegd op 23 november 2024, van <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-59b3033c-0826-4624-ba7f-41aec10b6d7a/pdf>
 112. Ministerie van Financiën. (2022). *Memorie van toelichting op de Rijksbegroting 2022*. Geraadpleegd via <https://www.rijksfinancien.nl/memorie-van-toelichting/2022/OWB/XII/onderdeel/1053801#>.
 113. Ministerie van VWS (2020, 29 februari). *Landelijke nota gezondheidsbeleid 2020-2024 - Gezondheid breed op de agenda*. Den Haag: Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS). Geraadpleegd op 23 november 2024, van <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-4b47ffb9-76f1-4550-8c07-846124b42818/pdf>
 114. Ministerie van VWS. (2023, 31 januari). *GALA Gezond en Actief Leven Akkoord*. Den Haag: Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS). Geraadpleegd van <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-e8e739b2e77bf92b7bfed78d4569ae4ecbce8dac/pdf>
 115. Mohammadi, M. (2024). *Preface: Exploring healthy living through Living Lab realm*. 1-2. 1st conference Smart Healthy Environments, SHE2024, Maastricht, Netherlands. <https://research.tue.nl/nl/publications/preface-exploring-healthy-living-through-living-lab-realm>
 116. Moorselaar, I. v., & Zee, S. v. d. (2020). *Groen en luchtkwaliteit in een stedelijke omgeving: desktopstudie Academische werkplaats Milieu & Gezondheid*. GGD Amsterdam, afdeling Milieu en Gezondheid. <https://edepot.wur.nl/541284>

117. Moreno, C., Gehl, J., & Thorne, M. (2024). *The 15-minute city : a solution to saving our time & our planet*. John Wiley & Sons, Inc.
118. Morgan Stanley Institute for Sustainable Investing. (2024). *Sustainable Reality - Modest Outperformance, But Flows Only Slightly Positive* (RO:3865603). Morgan Stanley Institute for Sustainable Investing. Geraadpleegd op 11 januari 2025, van https://www.morganstanley.com/content/dam/msdotcom/en/assets/pdfs/RO3865603-Sustainable_Reality_1H_2024_Report-FINAL.pdf
119. Mueller, N., Rojas-Rueda, D., Basagaña, X., Cirach, M., Cole-Hunter, T., Dadvand, P., Donaire-Gonzalez, D., Foraster, M., Gascon, M., Martinez, D., Tonne, C., Triguero-Mas, M., Valentín, A., & Nieuwenhuijsen, M. (2017). Urban and Transport Planning Related Exposures and Mortality: A Health Impact Assessment for Cities. *Environmental Health Perspectives*, 125(1), 89–96. <https://doi.org/10.1289/EHP220>
120. Mueller, N., Rojas-Rueda, D., Khreis, H., Cirach, M., Andrés, D., Ballester, J., Bartoll, X., Daher, C., Deluca, A., Echave, C., Milà, C., Márquez, S., Palou, J., Pérez, K., Tonne, C., Stevenson, M., Rueda, S., & Nieuwenhuijsen, M. (2020). Changing the urban design of cities for health: The superblock model. *Environment International*, 134. <https://doi.org/10.1016/j.envint.2019.105132>
121. Nationale Nederlanden. (2024). *Trendrapport ziekteverzuim en arbeidsongeschiktheid juni 2024*. Geraadpleegd op 5 januari 2025, van https://inkomencollectief.h5mag.com/trendrapport_juni_2024/voorpagina
122. Nieminen, T., Martelin, T., Koskinen, S., Aro, H., Alanen, E., & Hyypä, M. T. (2010). Social capital as a determinant of self-rated health and psychological well-being. *International Journal of Public Health: International Journal of Public Health*, 55(6), 531–542. <https://doi.org/10.1007/s00038-010-0138-3>
123. Nieuwenhuijsen, M. J. (2020). Urban and transport planning pathways to carbon neutral, liveable and healthy cities; A review of the current evidence. *Environment International*, 140. <https://doi.org/10.1016/j.envint.2020.105661>
124. Oijstaeijen, W. v., Van Passel, S., & Cools, J. (2020). Urban green infrastructure: A review on valuation toolkits from an urban planning perspective. *Journal of Environmental Management*, 267, 110603. <https://doi.org/10.1016/j.jenvman.2020.110603>
125. Oosterbroek, B. (2022). *Assessing the health benefits and burdens of urban greenspace: a spatial modelling approach*. [Doctoral Thesis, Maastricht University]. ProefschriftMaken. <https://doi.org/10.26481/dis.20220704bo>
126. Owen, L., Morgan, A., Fischer, A., Ellis, S., Hoy, A., & Kelly, M. P. (2012). The cost-effectiveness of public health interventions. *Journal of Public Health (Oxford, England)*, 34(1), 37–45. <https://doi.org/10.1093/pubmed/fdr075>
127. Patton, M. Q. (2002). *Qualitative research and evaluation methods* (3 ed). Sage Publications.
128. Paul, E., Bu, F., & Fancourt, D. (2021). Loneliness and Risk for Cardiovascular Disease: Mechanisms and Future Directions. *Current Cardiology Reports*, 23(6). <https://doi.org/10.1007/s11886-021-01495-2>
129. Pelt, M. van & Repetur, L. (2018). *De sociale basis: terug van weggeweest*. Startnotitie. Utrecht: Movisie.
130. Pineo, H. (2022). Towards healthy urbanism: inclusive, equitable and sustainable (THRIVES) - an urban design and planning framework from theory to praxis. *Cities & Health*, 6(5), 974–992. <https://doi.org/10.1080/23748834.2020.1769527>
131. Pineo, H., Moore, G. (2022). Built environment stakeholders' experiences of implementing healthy urban development: an exploratory study. *Cities & Health*, 6(5), 922–936. <https://doi.org/10.1080/23748834.2021.1876376>
132. Porter, M. E. (n.d.). The competitive advantage of the inner city. *Harvard Business Review*, 73(3), 55.

133. PosadMaxwan, Provincie Zuid-Holland, Gemeente Dordrecht, GGD Zuid-Holland-Zuid (2024). *Gezonde verstedelijking: ontwerpend onderzoek NOVEX fase 2*. Geraadpleegd op 3 december 2024, van https://www.zuid-holland.nl/publish/pages/33560/onderzoek_gezonde_verstedelijking.pdf.
134. Potters, B. (2015). *Corporation-led Urban Development: Motives for multinational corporations to engage in Urban Development Projects*. Delft: Delft University of Technology.
135. Pronk, J., van Kempen, S., Dijkstra, J., v.d. Klauw, M. (2025, rapport p10290). *Gezonde Leefomgeving, Ruimtelijk ontwerpen voor sociale cohesie*. TNO, geraadpleegd op 10 augustus 2025, van <https://publications.tno.nl/publication/34643757/zUjM2Xl8/TNO-2025-P10290.pdf>
136. Raymond, C.M., Berry, P., Breil, M., Nita, M.R., Kabisch, N., de Bel, M., Enzi, V., Frantzeskaki, N., Geneletti, D., Cardinaletti, M., Lovinger, L., Basnou, C., Monteiro, A., Robrecht, H., Sgrigna, G., Munari, L. and Calfapietra, C. (2017). *An Impact Evaluation Framework to Support Planning and Evaluation of Nature-based Solutions Projects*. Report prepared by the EKLIPSE Expert Working Group on Nature-based Solutions to Promote Climate Resilience in Urban Areas. Centre for Ecology & Hydrology, Wallingford, United Kingdom, van https://www.iflaeurope.eu/assets/docs/EKLIPSE_Report1-NBS_FINAL_Complete-02022017_LowRes_4Web.pdf
137. Raymond, C. M., Frantzeskaki, N., Kabisch, N., Berry, P., Breil, M., Nita, M. R., Geneletti, D., & Calfapietra, C. (2017). A framework for assessing and implementing the co-benefits of nature-based solutions in urban areas. *Environmental Science and Policy*, 77, 15–24. <https://doi.org/10.1016/j.envsci.2017.07.008>
138. RebelGroup (Rotterdam), Mulier Instituut, & Kenniscentrum Sport (Ede). (2019). *De Social Return On Investment (SROI) van sport en bewegen*. Rebel Economics & Transactions bv.
139. Rekenkamer Amsterdam-Zaansstad. (april 2025, onderzoeksrapport). *Gebiedsontwikkeling en betaalbare woningen, deelonderzoek 2 casus Amstel III - Bullewijk en Paasheuvelwijk*. Geraadpleegd op 12 mei 2025, van <https://www.rekenkamer.amsterdam.nl/content/uploads/2025/04/Onderzoeksrapport-Gebiedsontwikkeling-en-betaalbare-woningen.-Deelonderzoek-2-Amstel-III-def-website.pdf>
140. van Renswouw, L., Lallemand, C., Wesemael, P., Vos, S. (2022). Creating active urban environments: insights from expert interviews. *Cities & Health* 7(3), 463-479. <https://doi.org/10.1080/23748834.2022.2132585>
141. Rich, J., Jensen, A. F., Pilegaard, N., & Hallberg, M. (n.d.). Cost-benefit of bicycle infrastructure with e-bikes and cycle superhighways. *Case Studies on Transport Policy*, 9(2), 608–615. <https://doi.org/10.1016/j.cstp.2021.02.015>
142. RIVM. (2018). *Volksgezondheid Toekomst Verkenning 2018, Een gezond vooruitzicht* (Rapport). Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. Geraadpleegd op 28 oktober 2024, van https://www.vtv2018.nl/sites/default/files/2018-08/112810_010513_VTV_kernboodschappen_TG3_1.pdf
143. RIVM. (2022, oktober). *Impactvolle Determinanten van gezondheid* (Factsheet). Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. Geraadpleegd via https://www.rivm.nl/sites/default/files/2022-10/014204_Impactvolle_determinanten_van_gezondheid_TG.pdf
144. RIVM. (2021, juli). *Impactvolle Determinanten: Ongezonde voeding* (Factsheet). Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. Geraadpleegd via https://www.rivm.nl/sites/default/files/2021-07/LR_012065_131709_Factsheet%20ongezonde_voeding_V5.pdf
145. Rodrigo, J., van Oort, F., & Terlien, E. (2021). Waardestijging woningvoorraad door Randstadrail. In *Economische Verkenning Rotterdam 2021*. (pp. 74-77), van https://pure.eur.nl/files/123997318/evr_huizenprijzen.pdf
146. Roe, J. J., Thompson, C. W., Aspinall, P. A., Brewer, M. J., Duff, E. I., Miller, D., Mitchell, R., & Clow, A. (2013). Green space and stress: evidence from cortisol measures in deprived

- urban communities. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 10(9), 4086–4103. <https://doi.org/10.3390/ijerph10094086>
147. Rodrigo, R. (2021, November). *Sturing op verdichting met maatschappelijke meerwaarde*. Master City Developer. Retrieved from <http://hdl.handle.net/2105/60561>
 148. Rojas-Rueda, D., Norberciak, M. & Morales-Zamora, E. (2024). Advancing Health Equity through 15-min Cities and Chrono-urbanism. *Journal of Urban Health*, 101(3), 483–496. <https://doi.org/10.1007/s11524-024-00850-2>
 149. Saarloos, D., Kim, J.-E., & Timmermans, H. (2009). The Built Environment and Health: Introducing Individual Space-Time Behavior. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 6(6), 1724–1743. <https://doi.org/10.3390/ijerph6061724>
 150. Salzman, D. A., Zwinkels, R. C. J., (2013, forthcoming). Behavioural Real Estate. *Journal of Real Estate Literature*, Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=2289214> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.2289214>
 151. Santamouris, M., & Osmond, P. (2020). Increasing Green Infrastructure in Cities: Impact on Ambient Temperature, Air Quality and Heat-Related Mortality and Morbidity. *Buildings*, 10(12), 233. <https://doi.org/10.3390/buildings10120233>
 152. Santini, Z. I., Becher, H., Jørgensen, M. B., Davidsen, M., Nielsen, L., Hinrichsen, C., Madsen, K. R., Meilstrup, C., Koyanagi, A., Stewart-Brown, S., McDaid, D., & Koushede, V. (2021). Economics of mental well-being: a prospective study estimating associated health care costs and sickness benefit transfers in Denmark. *The European Journal of Health Economics : HEPAC : Health Economics in Prevention and Care*, 22(7), 1053–1065. <https://doi.org/10.1007/s10198-021-01305-0>
 153. Schoenmaker, D., & Schramade, W. (2023). *Corporate Finance for Long-Term Value*. <https://doi.org/10.1007/978-3-031-35009-2>
 154. Simon Tunderman, S., Carabain, C., & Boelhauwer, J. (2024). *Kennisnotitie Brede welvaart en kwaliteit van de samenleving*. Sociaal Cultureel Planbureau. Geraadpleegd op 23 november 2024, van <https://www.scp.nl/binaries/scp/documenten/publicaties/2024/02/28/brede-welvaart-en-kwaliteit-van-de-samenleving/Kennisnotitie+Brede+welvaart+en+kwaliteit+van+de+samenleving.pdf>
 155. Smeets, R., Koomen, B., Janssen, J., Vermeulen, P., Lefever, M., & Dooghe, D. (2022). *Gezonde verstedelijking in Brabantstad*. Het PON & Telos. Geraadpleegd op 28 november 2024, van <https://hetpon-telos.nl/content/uploads/2022/07/Het-PON-Telos-Gezonde-verstedelijking-DEF.pdf>
 156. Smeets, R., Dooghe, D., & Lefever, M. (2023, 9 November). Gezondheidsarmoede: komende decennia een van de grootste ruimtelijke uitdagingen. *Gebiedsontwikkeling.nu*. Geraadpleegd op 15 december 2024, van <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/gezondheidsarmoede-komende-decennia-een-van-de-grootste-ruimtelijke-uitdagingen>
 157. Smith, M., Hosking, J., Woodward, A., Witten, K., MacMillan, A., Field, A., Baas, P., & Mackie, H. (2017). Systematic literature review of built environment effects on physical activity and active transport – an update and new findings on health equity. *International Journal of Behavioral Nutrition and Physical Activity*, 14(1), 1–27. <https://doi.org/10.1186/s12966-017-0613-9>
 158. Snep, R. P. H., & Goossen, C. M. (2022). *Groennormen in de stad en omgeving: een verkenning vanuit de wetenschap*. Wageningen Environmental Research. <https://doi.org/10.18174/582529>
 159. Sociaal Economische Raad. (2024). *Perspectief op brede welvaart in 2040, Bouwen aan de economie van de toekomst* (NR.01 - Januari 2024). Sociaal Economische Raad. Gedownload van <https://www.ser.nl/-/media/ser/downloads/adviezen/2024/visie-perspectief-op-brede-welvaart.pdf>
 160. Sociaal Economische Raad. (2023). *Gezond opgroeien, wonen en werken, naar een structurele gezondheidsaanpak en bestrijding van sociaal-economische*

- gezondheidsverschillen (NR. 7 - December 2023). Sociaal Economische Raad. Gedownload van <https://www.ser.nl/-/media/ser/downloads/adviezen/2023/gezond-opgroeien-wonen-werken.pdf>
161. Solinge, F. van, Thiel, J., Weilage, I. (2024). *Publieke projectfinanciering: wanneer en hoe?* (CPB – Maart 2024). Den Haag: Centraal Planbureau. Gedownload van https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Publicatie-publieke-projectfinanciering-wanneer-en-hoe_0.pdf
 162. Stevenson, M., Thompson, J., de Sá, T. H., Ewing, R., Mohan, D., McClure, R., Roberts, I., Tiwari, G., Giles-Corti, B., Sun, X., Wallace, M., & Woodcock, J. (2016). Land use, transport, and population health: estimating the health benefits of compact cities. *Lancet (London, England)*, 388(10062), 2925–2935. [https://doi.org/10.1016/S0140-6736\(16\)30067-8](https://doi.org/10.1016/S0140-6736(16)30067-8)
 163. Stronks, K., & Burdorf, A. (2021). *Leerboek volksgezondheid en gezondheidszorg*. Bohn Stafleu van Loghum.
 164. Studiegroep Alternatieve Bekostiging. (2020, 8 mei). *Rapport Studiegroep Alternatieve Bekostiging ruimtelijke gebiedsontwikkeling - Bekostiging door baathebbers*. Geraadpleegd van <https://open.overheid.nl/repository/ronl-c8d05b7e-84e7-4ba8-abad-104cad8de1ab/1/pdf/bijlage-1-eindrapport-alternatieve-bekostiging.pdf>
 165. Squires, G., Heurkens, E., & Peiser, R. B. (2018). *Routledge companion to real estate development*. Routledge. <https://doi.org/10.1201/9781315690889>
 166. Swanborn, P. G. (2008). *Case-study's: wat, wanneer en hoe?* (4e dr). Boom onderwijs.
 167. Tate, C., Wang, R., Akaraci, S., Burns, C., Garcia, L., Clarke, M., Hunter, R. (2024). The contribution of urban green and blue spaces to the United Nation's Sustainable Development Goals: An evidence gap map. *Cities* (145), 104706. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2023.104706>.
 168. Technische werkgroep kosten en baten van preventie. (2023, december). *Preventie op waarde schatten – Advies technische werkgroep kosten en baten van preventie*. Ministerie van Volksgezondheid Welzijn en Sport. Geraadpleegd op 3 januari 2025, van <https://open.overheid.nl/documenten/92ad7df5-0b1f-4dcc-b7f1-efb7cd6ee6b5/file>
 169. Thompson, S., Rahmat, H., Marshall, N., Steinmetz-Weiss, C., Bishop, K., Corkery, L., Park, M., & Tietz, C. (2023). Merging Smart and Healthy Cities to Support Community Well-being and Social Connection. *Encyclopedia*, 3(3), 1067–1084. <https://doi.org/10.3390/encyclopedia3030078>
 170. van Tulder, R. (2018). *Skill sheets : an integrated approach to research, study and management* (Third edition). Pearson.
 171. UN-habitat. (2023). *Unlocking the Potential of Cities: Financing Sustainable Urban Development*, (Rapport). United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat), Geraadpleegd van https://unhabitat.org/sites/default/files/2023/11/unlocking_the_potential_of_cities_-_financing_sustainable_urban_development_-_06-min.pdf
 172. van Velze, K., Pieterse, N., Martens, A.L., Breedijk, M.C., de Hollander, A.E.M. (2020, oktober 20). *Verdeling van gezondheid en omgevingskwaliteit over buurten, Een verkennend onderzoek naar aspecten van gezondheid en van de sociale en fysieke leefomgeving in relatie tot inkomen op buurtniveau*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving. Geraadpleegd op 23 november 2024, van https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2020-verdeling-van-gezondheid-en-leefomgevingskwaliteit-over-buurten-2198_0.pdf
 173. Venderbos, J., Hosper, K., & Loenen, T. v. (2023). *Leefomgeving en gezondheidsverschillen*. Pharos Expertisecentrum Gezondheidsverschillen. Geraadpleegd op 11 november 2024, van https://www.pharos.nl/wp-content/uploads/2023/01/Pharos_Leefomgeving_gezondheidsverschillen_online-1.pdf
 174. Verbeek-Oudijk, D., Hardus, S., Broek, A. vd., Reijnders, M. (2023 14 april). *Sociale en Culturele Ontwikkelingen, Stand van Nederland 2023*. Sociaal Cultureel Planbureau.

- Geraadpleegd op 23 november 2024, van <https://www.scp.nl/binaries/scp/documenten/publicaties/2023/04/14/sociale-en-culturele-ontwikkelingen-2023/Sociale+en+Culturele+Ontwikkelingen+-+Stand+van+Nederland+2023.pdf>
175. Verdaas, J. C., Verheul, W. J., Verwayen, A. B., Lammers, I. (2022). *Naar een solide (pro)positie van groenblauw: Barrières en kansen voor de bekostiging van groenblauw in Zuid-Holland*. Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling. <https://resolver.tu-delft.nl/uuid:deff43ef-124c-4399-a812-4aea9505abf0>
 176. Vereniging van Grondbedrijven. (2024, februari 8). *Position Paper Grond t.b.v. Interdepartementaal Beleidsonderzoek (IBO) woningbouw en grond*. Geraadpleegd op 15 januari 2025, van <https://www.vvg.nl/media/253/original/position-paper-ibo-grond%2008022024.pdf>
 177. Verheul, W.J. & T.A. Daamen (2014), 'Stedelijke ontwikkeling als een emergente adaptieve strategie'. *Bestuurswetenschappen*, 68(3), 68-88.
 178. Verheul, W.J., Heurkens, E. (2021). Meervoudige waardecreatie van publieke en private projecten in stedelijke ontwikkeling. *Grondzaken en gebiedsontwikkeling* (2) 12-17, van <https://resolver.tudelft.nl/uuid:d34615b2-bbda-4ad9-89bd-4ba478b0b250>
 179. Verheul, W. J., Kersenhout, R., Janssen, T., & Veldhuizen, S. (2023). *Zeven principes voor werken aan gezonde gebiedsontwikkeling*. Gebiedsontwikkeling.nu. Gedownload via <https://resolver.tudelft.nl/uuid:614ffae0-3b1b-4b50-8a62-1396b99c14b3>
 180. Verstraten P., Ruijven K. van, Euwals R. (2019). *Profijt en bekostiging van ruimtelijke ontwikkeling*. CPB Policy Brief, Centraal Planbureau Den Haag via <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Policy-Brief-2019-11-Profijt-en-bekostiging-van-ruimtelijke-ontwikkeling.pdf>
 181. Vich, G., Marquet, O., Miralles-Guasch, C. (2019). Green streetscape and walking: Exploring active mobility patterns in dense and compact cities. *Journal of Transport & Health*. 12, 50-59. <https://doi.org/10.1016/j.jth.2018.11.003>
 182. Visser, M. de, Boot, A.W.A., Werner, G.D.A., van Riel, A. v., Gijsberts, M.I.L. (2021, 15 september). *Kiezen voor houdbare zorg, Mensen, middelen en maatschappelijk draagvlak*. Den Haag: Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid. Geraadpleegd op 16 februari, van <https://www.wrr.nl/publicaties/rapporten/2021/09/15/kiezen-voor-houdbare-zorg>
 183. Voordt, T. vd., Jensen, P.A. (2023). The impact of healthy workplaces on employee satisfaction, productivity and costs. *Journal of Corporate Real Estate* 25 (1), 29-49. <https://doi.org/10.1108/JCRE-03-2021-0012>
 184. Vreke, J. , J.L Donderders, F. Langers, I.E. Salverda, F.R. Veeneklaas. (2006). *Potenties van groen! De invloed van groen in en om de stad op overgewicht bij kinderen en op het binden van hoge en middeninkomens aan de stad* (Alterra-rapport 1356). Wageningen: Alterra. <https://edepot.wur.nl/97699>
 185. Vries, S. d., Kamphorst, D., & Langers, F. (2022). *Beleidsdenken over stedelijk groen en gezondheid : en de mate waarin dit zich laat onderbouwen vanuit het onderzoek*. (WOT-rapport; No. 141). WOT Natuur & Milieu. <https://doi.org/10.18174/569997>
 186. Wan, C., Shen, G. Q., & Choi, S. (n.d.). Underlying relationships between public urban green spaces and social cohesion: A systematic literature review. *City, Culture and Society*, 24. <https://doi.org/10.1016/j.ccs.2021.100383>
 187. Ward Thompson, C., Roe, J., Aspinall, P., Mitchell, R., Clow, A., & Miller, D. (2012). More green space is linked to less stress in deprived communities: Evidence from salivary cortisol patterns. *Landscape and Urban Planning*, 105(3), 221-229. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2011.12.015>
 188. Watertorenberaad, 2023a: Samen slim, Naar een maatschappelijk investeringsmodel voor gebiedsontwikkeling, Deel 1 Hoofdpijnen. Te Raadplegen via https://www.watertorenberaad.nl/wp-content/uploads/2023/12/Samen-slim_deel1_V3.pdf

189. Watertorenberaad, 2023b: Samen slim, Naar een maatschappelijk investeringsmodel voor gebiedsontwikkeling, Deel 2 Uitwerking. Te Raadplegen via https://www.watertorenberaad.nl/wp-content/uploads/2023/12/samen-slim_deel2_V3.pdf
190. Watertorenberaad, 2023: Gebied en gemeenschap, Maatschappelijk gestuurde gebiedsontwikkeling. Te Raadplegen via <https://www.watertorenberaad.nl/wp-content/uploads/2023/06/Gebiedengemeenschap2023.pdf>
191. Wheeler, G, "Bounded Rationality", The Stanford Encyclopedia of Philosophy (Winter 2024 Edition), Edward N. Zalta & Uri Nodelman (eds.). Geraadpleegd op 5 januari 2025, van <https://plato.stanford.edu/archives/win2024/entries/bounded-rationality>.
192. White, M. P., Elliott, L. R., Grellier, J., Economou, T., Bell, S., Bratman, G. N., Cirach, M., Gascon, M., Lima, M. L., Löhmus, M., Nieuwenhuijsen, M., Ojala, A., Roiko, A., Schultz, P. W., van den Bosch, M., & Fleming, L. E. (2021). Associations between green/blue spaces and mental health across 18 countries. *Scientific Reports*, 11(1), 8903. <https://doi.org/10.1038/s41598-021-87675-0>
193. Wirtz, P. H., & von Känel, R. (2017). Psychological Stress, Inflammation, and Coronary Heart Disease. *Current cardiology reports*, 19(11), 111. <https://doi.org/10.1007/s11886-017-0919-x>
194. World Health Organization. (2020). *Integrating Health in Urban and Territorial Planning : A Sourcebook*. World Health Organization. <https://public.ebookcentral.proquest.com/choice/PublicFullRecord.aspx?p=30500771>
195. World Health Organisation. (1998). *The Health Promotion Glossary* (Report No: WHO/HPR/HEP/98). Geraadpleegd op 12 september 2024 van https://iris.who.int/bitstream/handle/10665/64546/WHO_HPR_HEP_98.1.pdf?sequence=1
196. Yang, L., Ao, Y., Ke, J., Lu, Y., Liang, Y. (2021). To walk or not to walk? Examining non-linear effects of streetscape greenery on walking propensity of older adults. *Journal of Transport Geography* 94, 103099. <https://doi.org/10.1016/j.jtrangeo.2021.103099>
197. Yin, J., Lassale, C., Steptoe, A., & Cadar, D. (2019). Exploring the bidirectional associations between loneliness and cognitive functioning over 10 years: the English longitudinal study of ageing. *International Journal of Epidemiology*, 48(6), 1937–1948. <https://doi.org/10.1093/ije/dyz085>
198. Zeeuw, F. de (2007). *De engel uit het marmer. Reflecties op gebiedsontwikkeling*. Technische Universiteit Delft.
199. Zeeuw, F. de (2020, 3^e druk). *Zo werkt gebiedsontwikkeling*. Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft.
200. Zhang, Y., van Dijk, T., & Wagenaar, C. (2022). How the Built Environment Promotes Residents' Physical Activity: The Importance of a Holistic People-Centered Perspective. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 19(9). <https://doi.org/10.3390/ijerph19095595>
201. Zapata-Diomed, B., Gunn, L., Giles-Corti, B., Shiell, A., & Lennert Veerman, J. (2018). A method for the inclusion of physical activity-related health benefits in cost-benefit analysis of built environment initiatives. *Preventive Medicine*, 106, 224–230. <https://doi.org/10.1016/j.ypmed.2017.11.009>
202. Zoest, S. P. v., Daamen, T. A. (2023). *Grond en gebiedsontwikkeling: voorzichtig op weg naar verbetering*. Gebiedsontwikkeling.nu. Gedownload via <https://resolver.tu-delft.nl/uuid:a84f6c95-9f6d-4a09-9a20-368028d9eed9>

Bronvermelding casestudies

Kadegebied zuid – Eindhoven

1. Gemeente Eindhoven (2021). *Gezondheidsnota Eindhoven 2022-2025 – Gezondheid telt voor iedereen*. Geraadpleegd op 15 februari 2025, van https://www.eindhoven.nl/sites/default/files/2021-11/WEBTX_6.%20Bijlage%201.%20Raadsvoorstel%20en%20besluit%20concept%20nota%20%27Gezondheid%20telt%20voor%20iedereen%27%20Gezondheidsnota%20Eindhoven%202022-2025.pdf
2. Gemeente Eindhoven (2021, 22 september). *Campinaterrein: bestemmingsplan NL.IMRO.0772.80349-0301*. Geraadpleegd op 15 februari 2025, van https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/transform/NL.IMRO.0772.80349-0301/pt_NL.IMRO.0772.80349-0301.xml#NL.IMRO.PT.s1
3. Gemeente Eindhoven (2023, 28 maart). *Woningbouwproductie, Technische briefing Gemeenteraad*. Geraadpleegd op 16 februari 2025, van <https://raadsinformatie.eindhoven.nl/>
4. Interviews (zie bijlage 1)
5. Studioninedots, Delva & BPD (2020, 24 november). *Campinaterrein: Voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan*. Geraadpleegd op 15 februari 2025, van ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0772.80349-0301/b_NL.IMRO.0772.80349-0301_1.pdf
6. Websites
 - Bakkers-Hommen Waardevast (z.d.) *Koelhuis district*. Geraadpleegd op 15 februari 2025, van <https://www.bakkers-hommen.nl/projecten/koelhuis-eindhoven/>
 - BPD. (2025, z.d.). *De Caai*. Geraadpleegd op 23 april 2025, van <https://www.nieuwbouw-decaai.nl/>
 - BPD. (2025, z.d.). *De Caai Eindhoven*. Geraadpleegd op 23 april 2025, van <https://www.bpd.nl/ons-werk/regio-zuid/de-caai-eindhoven>
 - Gemeente Eindhoven. (2025, z.d.). *Kadegebied-Zuid*. Geraadpleegd op 2 januari 2025, van <https://www.openeindhoven.nl/projecten/centrum/kadegebied-zuid>
 - Gemeente Eindhoven (2025, 20 april). *Presentatie projectkader HUGO*. Geraadpleegd op 20 juni 2025, van <https://www.openeindhoven.nl/sites/default/files/2025-04/Presentatie%20projectkader%20HUGO%2014%20april.pdf>
 - Gemeente Eindhoven (2025, z.d.) *Concept Gebiedskader Kanaalzone-Zuid*. Geraadpleegd op 20 juni, van https://eindhoven.notubiz.nl/document/15722663/1/7941816_02+Bijlage+1+-+Concept+Gebiedskader+Kanaalzone-Zuid?connection_type=16&connection_id=1058315
 - Gemeente Eindhoven. (2025, z.d.). *Projectkader ontwikkellocatie HUGO*, Geraadpleegd op 20 juni 2025, van <https://www.openeindhoven.nl/sites/default/files/2025-06/Projectkader%20Ontwikkellocatie%20Hugo%20%28juni%202025%29.pdf>
 - Hoekstra, D. (2023, 10 december). *Duizend woningen rond Koelhuis in Eindhoven, met plek voor starters in creatieve en technieksector*. Eindhovens Dagblad | ED.nl, geraadpleegd op 15 februari, van <https://www.ed.nl/eindhoven/duizend-woningen-rond-koelhuis-in-eindhoven-met-plek-voor-starters-in-creatieve-en-technieksector~a791cef2/>
 - Wiersma, F. (2025, 8 januari). *De deelauto als oplossing voor parkeernormen; zo doet BPD het in Eindhoven*. Geraadpleegd op 9 januari 2025, van <https://vastgoedjournaal.nl/news/66704/de-deelauto-als-oplossing-voor-parkeernormen-zo-doet-bpd-het-in-eindhoven>

Merwede – Utrecht

1. Annemarie Kapteijns, A. & Staps S. (2023). *Positieve gezondheid en Leefomgeving in Merwede*. Louis Bolk Instituut, Bunnik. Geraadpleegd op 4 februari 2025, van https://www.louis-bolk.nl/sites/default/files/publication/pdf/positieve-gezondheid-en-leefomgeving-merwede_0.pdf
2. Gemeente Utrecht. (2016, z.d.). Ruimtelijke Strategie Utrecht 2016. Geraadpleegd op 4 februari 2025, van <https://ureka.utrecht.nl/app/document?url=https:%2F%2Fapi1.ibabs.eu%2Fpublicdownload.aspx%3Fsite%3DUtrecht%26id%3Dd763df8e-95de-45d6-9158-05269253c5c4>
3. Gemeente Utrecht (2017, z.d.). Meerjaren Perspectief Stedelijke Ontwikkeling. Geraadpleegd op 25 februari, van <https://utrecht2017.mpsso.nl/p13267/gezonde-verstedelijking>
4. Gemeente Utrecht (2021, 15 juli) *Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad*. Ruimtelijk Strategie Utrecht 2040. Geraadpleegd op 4 februari, van <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/de-koers/ruimtelijke-strategie-utrecht-2040>
5. Gemeente Utrecht (2023, 20 november). *Raadsbrief Utrecht Bouwt Door*. Geraadpleegd op 4 februari 2025, van <https://utrecht.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Document/6d707c1d-012e-4f2b-b97f-6812c2d1bea9?documentId=6ee038ab-8094-49c6-a4fa-34bb92a2e178>
6. Gemeente Utrecht (2024, 18 februari). *Beleidsnota Gezondheid - Samen gezondheidsverschillen verkleinen 2024 – 2027*. Geraadpleegd op 4 februari 2025, van <https://utrecht.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/919b62f6-a8d4-4186-9671-deff1d43ec0c?documentId=fcca6225-af0d-4963-82dc-099df5b60ce1&agendatemplId=256d09f8-eda6-425e-bc4b-dbd931555dd2>
7. Gemeente Utrecht (2025, z.d.). *Chw bestemmingsplan, Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan Noord, fase 1*. Geraadpleegd op 4 februari, van <https://utrecht.bestuurlijkeinformatie.nl/Document/View/c704411e-4dbe-4c2d-a8e5-e3a92b3af996>
8. Interviews (zie bijlage 1)
9. Websites
 - Bouwen aan Merwede. (z.d.). Geraadpleegd op 4 februari 2025, van <https://bouwenaan-merwede.nl/>
 - DUIC. (2023, 11 oktober). *Bouw eerste woonhuizen in nieuwe wijk Merwede in Utrecht gaat dit jaar niet meer gebeuren*. De Utrechtse Internet Courant. Geraadpleegd op 4 februari 2025, van <https://www.duic.nl/wonen/bouw-eerst-woonhuizen-in-nieuwe-wijk-merwede-in-utrecht-gaat-dit-jaar-niet-meer-gebeuren/>
 - DUIC. (2024, 13 november). *500 miljoen van het Rijk nodig voor ‘onmisbare’ Merwedelijn in Utrecht*. De Utrechtse Internet Courant. Geraadpleegd op 4 februari 2025, van <https://www.duic.nl/algemeen/500-miljoen-van-het-rijk-nodig-voor-onmisbare-merwedelijn-in-utrecht/>
 - DUIC. (2025, 3 maart). *Bouw duurzame wijk Merwede in Utrecht van start; grootste auto-vrije wijk van Nederland*. De Utrechtse Internet Courant. Geraadpleegd op 5 maart 2025, van <https://www.duic.nl/algemeen/bouw-duurzame-wijk-merwede-van-start-grootste-autovrije-wijk-van-nederland/>
 - DUIC. (2025, 18 juli). *Gemeente Utrecht koopt voor 6,6 miljoen euro grond in Merwedekanaalzone*. De Utrechtse Internet Courant. Geraadpleegd op 4 augustus 2025, van <https://www.duic.nl/algemeen/gemeente-utrecht-koopt-voor-66-miljoen-euro-grond-in-merwedekanaalzone/>

- DUIC. (2025, 10 april). *5 miljoen euro subsidie naar 'voorbeeldwijk' Merwede in Utrecht*. De Utrechtse Internet Courant. Geraadpleegd op 23 april 2025, <https://www.duic.nl/algemeen/5-miljoen-euro-subsidie-naar-voorbeeldwijk-merwede-in-utrecht/>
- Duurzaam gebouwd (2022, 27 juli). *Merwedekanaalzone: gezond wonen in New Yorkse dichtheden*. Geraadpleegd op 23 april 2025, van <https://www.duurzaamgebouwd.nl/artikel/20220727-merwedekanaalzone-gezond-wonen-in-new-yorkse-dichtheden>
- Gemeente Utrecht. (z.d.) *De Nieuwe Defensie*. Geraadpleegd op 23 april 2025, van <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/bouwprojecten-en-stedelijke-ontwikkeling/bouwprojecten/bouwprojecten-in-zuidwest/merwedekanaalzone/projecten-in-de-merwedekanaalzone/de-nieuwe-defensie>
- Grimbergen, C. (2021, 26 juli). *Gemeente gaat 100 miljoen verdienen aan grond Merwede*. De Nieuwe Utrechtse krant. Geraadpleegd op 23 april 2025, van <https://denuk.nl/gemeente-gaat-100-miljoen-verdienen-aan-grondeigendom-merwede-koper-van-huis-betaalt-meer-aan-grond-dan-aan-bouwkosten/>
- Merwede. (z.d.). Geraadpleegd op 4 februari 2025, van <https://merwede.nl/>
- Provincie Utrecht (2024, 11 december). *Akkoord van Rijnenburg: Samen bouwen aan 75.000 duurzame en betaalbare huizen voor Nederland*. Geraadpleegd op 23 april 2025, van <https://www.provincie-utrecht.nl/actueel/nieuws/akkoord-van-rijnenburg-samen-bouwen-aan-75000-duurzame-en-betaalbare-huizen-voor-nederland>

Emmasingelkwadrant – Eindhoven

1. Rodrigo, R. (2021, November). *Sturing op verdichting met maatschappelijke meerwaarde*. Master City Developer. Geraadpleegd op 23 april 2025, van <http://hdl.handle.net/2105/60561>
2. Gemeente Eindhoven (2021, juni). *Emmasingelkwadrant, Ontwikkelvisie gemeente Eindhoven november 2016*. Geraadpleegd op 23 april 2025, van <https://www.openeindhoven.nl/sites/default/files/2021-06/Ontwikkelingsvisie%20Emmasingelkwadrant.pdf>
3. Buro Lubbers. (2015, 17 december). *VO Stedenbouwkundig plan Philips Lighting*. Geraadpleegd op 24 april 2025, via https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0772.80260-0301/b_NL.IMRO.0772.80260-0301_tb1.pdf
4. Verslag bewonersavond Emmasingelkwadrant, geraadpleegd op 24 april 2025, van <https://www.openeindhoven.nl/sites/default/files/2022-06/Vonderpark%20Kwartier%20-%20verslag%20bewonersavond%2019%20mei.pdf>
5. Websites:
 - Gemeente Eindhoven (z.d.). Emmasingelkwadrant. Geraadpleegd op 23 april 2025, van <https://www.openeindhoven.nl/gebieden/emmasingelkwadrant>
 - Wijdevén, M (2024, 29 februari). *ASML geeft ook het laatste zetje voor 249 goedkope huurwoningen bij TAC in Eindhoven*. Eindhovens Dagblad | ED.nl. Geraadpleegd op 23 april 2025, van <https://www.ed.nl/eindhoven/asml-geeft-ook-het-laatste-zetje-voor-249-goedkope-huurwoningen-bij-tac-in-eindhoven~a3243552b/?referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F>
 - Woonbedrijf (z.d.). TAC-Living. Geraadpleegd op 23 april 2025, van <https://www.woonbedrijf.com/Project/tac-living/>

- Gemeente Eindhoven (2021, 10 december). *Overzicht van projecten in het Emmasingel-kwadrant*. Youtube video. Geraadpleegd op 23 april 2025, van <https://www.youtube.com/watch?v=CiU5hc3VsBA>

Bajeskwartier – Amsterdam

1. Aan de Stegge, J. (2022- mei). *Voor de klant, Van bajes naar buurtschap*. Notariaat Magazine. Geraadpleegd op 24 april, van <https://www.knb.nl/notariaat-magazine/2022-05/voor-de-klant-van-bajes-naar-buurtschap>
2. Gemeente Amsterdam. (2021, z.d.). *Uitwerkingsplan Weespertrekvaart-Bajeskwartier 2021*. Geraadpleegd op 26 april 2025, van <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.0363.M1913BPGST-VG01/regels?locatie-stelsel=RD&locatie-x=123439&locatie-y=483463&bestuurslaag=gemeente&session=b3e1c204-13d8-4d04-93a5-fdfd1eca92d3>
3. Graaf. K. de, (2023). *Het gevangenisdorp opent de poorten, het Bajeskwartier krijgt vorm*. Gebiedsontwikkeling.nu. Geraadpleegd op 26 april 2025, van <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/het-gevangenisdorp-opent-de-poorten-het-bajes-kwartier-krijgt-vorm/>
4. Verhoef, L. (2021, 17 februari). *Engineering the Engineering the future futurecitycity, Introduction to Urban Living Labs*. Presentatie Amsterdam Institute for advanced metropolitan solutions. Geraadpleegd op 26 april 2025, van https://dh1hpfqcgj2w7.cloudfront.net/media/documents/20210217_Urban_Living_Lab_.pdf
5. Websites:
 - ABN-AMRO (2018, 1 maart). *ABN AMRO financiert de nieuwe duurzame stadswijk Bajes Kwartier*. Geraadpleegd op 26 april 2025, van <https://www.abnamro.com/nl/nieuws/abn-amro-financiert-de-nieuwe-duurzame-stadswijk-bajes-kwartier>
 - Bajeskwartier Amsterdam (z.d.). Geraadpleegd op 26 april 2025, van <https://bajeskwartier.com/nl/>
 - Gebiedsontwikkeling.nu (z.d.). *Projectenkaart Bajeskwartier*. Gebiedsontwikkeling.nu. Geraadpleegd op 26 april 2025, van <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/go-projectenkaart/bijlmerbajes/>
 - Pakhuis de Zwijger. (2022, 24 mei). *Een nieuwe manier voor het Bajeskwartier*. Documentaire Pakhuis de Zwijger. Geraadpleegd op 26 april 2025, van <https://dezwijger.nl/programma/een-nieuwe-manier-voor-het-bajeskwartier>
 - PBL (2021, 1 november). *Circulair gebied, Bajes Kwartier*. Planbureau voor de Leefomgeving. Geraadpleegd op 26 april 2025, van <https://themasites.pbl.nl/o/circulariteit-in-de-bouw/bajes-kwartier/>
 - OMA. (z.d.). *Bajes Kwartier*. Geraadpleegd op 26 april 2025, van <https://www.oma.com/projects/bajes-kwartier>

Amstel III Amsterdam – Bullewijk

1. Bygg & Kruitkok. (2024, september). *Schetsontwerp Hondsrugpark*. Geraadpleegd op 25 april 2025, van https://www.amsterdam.nl/projecten/bullewijk/downloads/?PagClsIdt=17632982#PagCls_17632982
2. Gemeente Amsterdam. (2021, rapport). *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024*. Geraadpleegd op 24 april 2025, van <https://www.amsterdam.nl/projecten/amstel-iii/plannen/>
3. Gemeente Amsterdam. (z.d.) *Amstel iii deelgebieden en kaartmateriaal*. Geraadpleegd op 24 april 2025, van https://www.amsterdam.nl/projecten/amstel-iii/downloads/?PagClsIdt=15826354#PagCls_15826354
4. Rekenkamer Amsterdam. (2025, 1 april). *Onderzoeksrapport Gebiedsontwikkeling en betaalbare woningen. Casus 2 Amstel III*. Geraadpleegd op 24 april 2025, van <https://www.rekenkamer.amsterdam.nl/content/uploads/2025/04/Onderzoeksrapport-Gebiedsontwikkeling-en-betaalbare-woningen.-Deelonderzoek-2-Amstel-III-def-website.pdf>
5. Rodrigo, R. (2021, November). *Sturing op verdichting met maatschappelijke meerwaarde*. Master City Developer. <http://hdl.handle.net/2105/60561>
6. Websites:
 - Gemeente Amsterdam. (z.d.). Bullewijk. Geraadpleegd op 24 april 2025, van <https://www.amsterdam.nl/projecten/bullewijk/>
 - Newmetropolis. (2020, 17 november). Een nieuw stadspark voor Zuidoost. Livecast video. Geraadpleegd op 24 april 2025, van <https://newmetropolis.amsterdam/programma/een-nieuw-stadspark-voor-zuidoost>
 - Amvest (z.d.) Spot Amsterdam. Geraadpleegd op 24 april 2025, van <https://www.amvest.nl/projecten/spot/>
 - Hondsrugpark (z.d.). Geraadpleegd op 24 april 2025, van <https://www.hondsrugpark.nl/>
 - Pots, B. (2024, 1 april). Gebiedstransformatie kapseist onder geldgebrek. NUL20. Geraadpleegd op 24 april 2025, van <https://www.nul20.nl/dossiers/gebiedstransformatie-kapseist-onder-geldgebrek>
 - Fuchs, H (2025, 19 juni). Hondsrugpark: van weg naar park naar groene stadsruimte. NUL20. Geraadpleegd op 4 augustus 2025, van <https://www.nul20.nl/dossiers/hondsrugpark-van-weg-naar-park-naar-groene-stadsruimte>

Cartesius – Utrecht

1. Gemeente Utrecht. (2020, april). *Koersdocument Cartesiusdriehoek*. Geraadpleegd op 27 april 2025, van <https://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/wonen-en-leven/bouwprojecten-en-stedelijke-ontwikkeling/bouwprojecten/cartesiusdriehoek/2020-04-cartesiusdriehoek-koersdocument.pdf>
2. Gemeente Utrecht (z.d.). Bestemmingsplannen Cartesiusdriehoek (zowel fase 1 als fase 2-6). Geraadpleegd op 27 april 2025, van:
 - https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0344.BPCARTDRH-FASE2EN6-VA01/b_NL.IMRO.0344.BPCARTDRHFASE2EN6-VA01_tb.html
 - https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0344.BPCARTSIUSDRIFASE1-ON01/t_NL.IMRO.0344.BPCARTSIUSDRIFASE1-ON01.html
3. Websites:

- Heerschap, T. (2024, 11 januari). *Dure koopwoningen in nieuwbouwwijk Cartesius gaan moeilijk van de hand*. De Nieuwe Utrechtse krant. Geraadpleegd op 23 april 2025, van <https://denuk.nl/dure-koopwoningen-in-nieuwbouwwijk-cartesius-gaan-moeilijk-van-de-hand/>
- Gemeente Utrecht (z.d.). *Cartesius: bouw stadswijk*. Geraadpleegd op 27 april 2025, van <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/bouwprojecten-en-stedelijke-ontwikkeling/bouwprojecten/bouwprojecten-in-west/cartesius-bouw-stadswijk>
- Cartesius Utrecht (z.d.). *Een thuis voor het leven, Langer gezond en gelukkig wonen in Utrecht*. Geraadpleegd op 27 april 2025, van <https://www.cartesius-utrecht.nl/>
- Onderzoek Cartesius (z.d.). *Onderzoek gezonde leefomgeving*. UU, HvU, UMC Utrecht. Geraadpleegd op 27 april 2025, van <https://onderzoek-cartesius.nl/>
- Triodos Investment Management. (2024, 11 maart). *Triodos Groenfonds finances Blue Zones in the city of Utrecht*. Triodos Investment Management. Geraadpleegd op 27 april 2025, van <https://www.triodos-im.com/articles/2024/investment-tgf---cartesius-utrecht>
- Ligtenberg, L. (2023, 6 november). *Track eerste fase van Cartesius in Utrecht opgeleverd*. PropertyNL. Geraadpleegd op 27 april 2025, van <https://propertynl.com/Nieuws/Track-eerste-fase-van-Cartesius-in-Utrecht-opgeleverd/41a3b0ab-cc3c-4d09-964d-912e0dc121ed>
- Mecanoo (z.d.). *Cartesius Utrecht*. Geraadpleegd op 27 april 2025, van <https://www.mecanoo.nl/Projects/project/224>
- MRP (z.d.). *Cartesius*. Geraadpleegd op 27 april 2025, van <https://www.mrpdevelopment.nl/nl/current-developments/cartesius>

Veilingterrein – Venlo

1. Gemeente Venlo. (2022, 11 juni). *Ambitiedocument Veilingterrein, vliegwiel voor een nieuwe gebiedsidentiteit voor het Middengebied Venlo*. Geraadpleegd op 25 juni 2025, van [472223-Bijl08-Bijlagen-bij-toelichting-Bijl1-Ambitiedocument-Veilingterrein.pdf](https://www.ambitieland.nl/ambitieland/Bijl08-Bijlagen-bij-toelichting-Bijl1-Ambitiedocument-Veilingterrein.pdf)
2. JPO. (2021). *Presentatie veilingterrein Venlo*. Geraadpleegd op 25 juni 2025, van <https://www.ouderworden2040.nl/wp-content/uploads/2021/05/Veilingterrein-Venlo-presentatie-gecomprimeerd-.pdf>
3. Gemeente Venlo. (2025, 11 juni). *Bestemmingsplan Veilingterrein*. Geraadpleegd op 25 juni 2025, van <https://gemeenteraad.venlo.nl/Vergaderingen/Raadsvergadering/2025/11-juni/472223-Bijl01-Bestemmingsplan-Veilingterrein-toelichting-en-regels.pdf>
4. Websites:
 - Gebiedsontwikkeling.nu. (z.d.). *Projectenkaart Veilingterrein in Venlo*. Geraadpleegd op 25 juni 2025, van <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/go-projectenkaart/veilingterrein-in-venlo/>
 - BGSV (z.d.). *Veilingterrein Venlo*. Geraadpleegd op 25 juni 2025, van <https://bgsv.nl/veilingterrein>
 - Veilingterrein Venlo (z.d.). Geraadpleegd op 25 juni 2025, van <https://veilingterrein-venlo.nl/>
 - JPO (z.d.). *Veilingterrein Venlo*. Geraadpleegd op 25 juni 2025, van <https://www.jpo.nl/projecten/venlo-veilingterrein>

- Gemeente Venlo (2025, 22 augustus). *Bestemmingsplan Veilingterrein definitief*. Nu Venlo. Geraadpleegd op 28 augustus 2025, van <https://nu.venlo.nl/nieuws/bestemmingsplan-veilingterrein-definitief>

Spoorzone - Tilburg

1. Gemeente Tilburg, Credo Integrale Planontwikkeling & BDP.khandekar. (2011). *De werkplaats: Masterplan spoorzone Tilburg*.
2. Gemeente Tilburg. (2018). *Koersdocument Spoorzone Tilburg*. Geraadpleegd op 22 januari 2025, van https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0855.BSP2018005-c001/b_NL.IMRO.0855.BSP2018005-c001_bijlage17.pdf
3. Gemeente Tilburg (2025, 13 januari). *Beleidsregels Ruimtelijke structuur Theresiazone*. Geraadpleegd op 22 januari 2025, van <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2025-12097.pdf>
4. Wolthaus Paauw, G. (2023). *Beeldessay: Spoorzone Tilburg*. Gebiedsontwikkeling.nu. Geraadpleegd op 22 januari 2025, van <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/beeldessay-spoorzone-tilburg/>
5. Interviews (zie bijlage 1).
6. Websites:
 - Gebiedsontwikkeling.nu. (z.d.). *Projectenkaart Spoorzone Tilburg*. Gebiedsontwikkeling.nu. Geraadpleegd op 23 januari 2025, van <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/go-projectenkaart/spoorzone-tilburg/>
 - Spoorzone Tilburg (z.d.). Geraadpleegd op 22 januari 2025, van <https://www.spoorzone-tilburg.nl/>
 - SDK Vastgoed (z.d.) *Spoorzone Tilburg*. Geraadpleegd op 23 januari 2025, van <https://www.sdkvastgoed.nl/gebieden/spoorzone-tilburg/>
 - Stadszaken.nl (2023, 15 augustus). *Nieuwe impuls voor Spoorzone Tilburg door aansluiting bij ondernemersfonds*. Stadszaken.nl. Geraadpleegd op 23 januari 2025, van <https://stadszaken.nl/artikel/5239/nieuwe-impuls-voor-spoorzone-tilburg-door-aansluiting-bij-ondernemersfonds>
 - Vermeer, B. (2024, 29 juni). *De Spoorzone moet groener en aantrekkelijk worden: dit zijn de negen (grote) veranderingen*. Brabants Dagblad. Geraadpleegd op 22 januari 2025, van <https://www.bd.nl/tilburg/de-spoorzone-moet-groener-en-aantrekkelijk-worden-dit-zijn-de-negen-grote-veranderingen~aaeb1c81/>

Bijlagen

Bijlage 1 Lijst van gesproken en geïnterviewde personen

Gesproken en geïnterviewde personen Casus 1: Kadegebied-Zuid			
	<u>Organisatie</u>	<u>Functie</u>	<u>Naam</u>
Overheid	Gemeente	Projectleider Kanaalzone Zuid	Sebastiaan Brons
	Gemeente	Projectleider Hugo	Annemarie Totté
	Gemeente	Projectleider De Caai	Michel van Hout
	Gemeente	Projectmanager Gezondheid	Maartje Essens
	Waterschap de Dommel	Projectleider Stedelijk Water	Thijs Janssen
	Provincie NB	Teamleider Stedelijke Gebiedsontwikkeling	Vester Munnecom
Ontwikkelaar	Bouwfonds Property Development (BPD)	Ontwikkelmanager	Mireille Knapen
	Bakkers Hommen Waardevast	Eigenaar	Tom Bakkers
	GEVA vastgoed	Eigenaar	Charles Goevaers
Adviseur	DELVA Landscape Architecture & Urbanism	Associate	Rogier Hendriks
	Houben & Van Mierlo Architecten	Architect / directeur	Jelle Houben

Gesproken en geïnterviewde personen Casus 2: Merwede			
<u>Respondent</u>	<u>Organisatie</u>	<u>Functie</u>	<u>Naam</u>
Overheid	Gemeente Utrecht	Projectleider	Niel Glas
	Provincie Utrecht	Beleidsadviseur Innovatie Gezonde Leefomgeving	Stephen van Aken
Ontwikkelaar	Jansen de Jong projectontwikkeling (BLINK)	Ontwikkelmanager	Martijn Stemerding
	Clave vastgoed	Eigenaar / Vertegenwoordiger marktpartijen Merwede Kanaalzone	Tijmen Hamerslag
Adviseur	Brokkenmakers	Programmamanager Merwedelab	Mirjam Schmöll

Geïnterviewde experts			
<u>Respondent</u>	<u>Organisatie</u>	<u>Functie</u>	<u>Naam</u>
1	PosadMaxwan	Stedenbouwkundig ontwerper / adviseur	Elena Bulanova & Gintarė Norkūnaitė
1a	Brokkenmakers	Programmamanager Merwedelab / adviseur	Mirjam Schmüll
2	GGD Brabant Zuidoost	Projectleider gezonde leefomgeving & kwartiermaker Omgevingswet	Monique de Kok & Inge van den Broek
3	Gemeente Eindhoven	Projectmanager	Michel van Hout
3a	Gemeente Eindhoven	Projectmanager	Annemarie Totté
4	Gemeente Tilburg	Projectleider	Joep Frenken
5	Gemeente Utrecht	Projectleider	Niel Glas
6	Provincie Noord Brabant	Teamleider Stedelijke Gebiedsontwikkeling	Vester Munnecom
7	Provincie Utrecht	Beleidsadviseur Innovatie Gezonde Leefomgeving	Stephen van Aken
8	BPD	Senior Research Markt Analist	Stijn Boogerd
9	BPD	Ontwikkelmanager	Mireille Knapen
10	SDK Vastgoed	Ontwikkelmanager Spoorzone Tilburg	Stefan Janszen
11	Clave vastgoed	Vertegenwoordiger marktpartijen Merwede & Ontwikkelmanager	Tijmen Hamerslag
12	Rabo bank	Programmamanager Toekomstbestendig Wonen / Sectorspecialist Gezondheidszorg	Suzanne van Hoven
13	ING Bank	Sector Banker Real Estate ING Business Banking	Sophie Kraaijenveld
14	Achmea Real Estate	Regiomanager Acquisitie Zuid-Oost Nederland	Olaf Bakkers
15	NLV	Manager ESG	Ad Heeman
16	Bouwinvest	Asset Manager Dutch Impact Investments & Dutch Health Care Investments	Lisette Barsingerhorn

Overige gecontacteerde organisaties			
<u>Respondent</u>	<u>Organisatie</u>	<u>Functie</u>	<u>Naam</u>
17	BNG Bank	Sr relatiemanager publieke infrastructuur	Paul Laninga (telefonisch)
18	Zorgverzekeraar VGZ	Regiomanager zorg	Ronald Ruijters
19	Belegger / adviseur CBRE		Robert van der Sommen
20	Zorgverzekeraars Nederland	Verwijzen naar individuele verzekeraars	Geen

Bijlage 2 Interviewleidraad casestudies

Doelstelling: Inzicht krijgen in welke gezondheidsmaatregelen (t.b.v. gezondheidsbevordering) worden meegenomen bij binnenstedelijke gebiedsontwikkeling en hoe deze maatregelen worden bekostigd en welke overwegingen/motieven hieraan ten grondslag liggen.

Inleiding

Voorstellen & achtergrond en rol in de gebiedsontwikkeling

Algemeen

- 1) *Waarom is het voor u als partij belangrijk om gezondheid mee te nemen in gebiedsontwikkelingsopgaven?*

Project/ontwikkeling

- 2) *Op welke manier wordt/is gezondheid meegenomen in de gebiedsontwikkeling?*
 - a. *Welke maatregelen?*
 - b. *Welke modellen worden gebruikt?*
 - c. *Wordt er ook gemonitord/geëvalueerd? Zo ja, op welke manier?*

Financiën

- 3) *Op welke manier worden gezondheidsmaatregelen bekostigd?*
 - a. *Welke partijen betalen mee?*
 - b. *Wordt gezondheidswinst/baten ook meegenomen in de businesscase of in de gebiedsexploitatie?*
 - c. *Worden hierbij ook partijen gemist?*
- 4) *Aan welke baat-hebbende partijen denkt u als het gaat over gezondheidswinst in relatie tot ingrepen in de fysieke leefomgeving?*
- 5) *Ziet u een verschil tussen publieke en private partijen in relatie tot het investeren in gezondheid binnen gebiedsontwikkeling?*

Investeringsmotieven

- 6) *Kunt u enkele motieven noemen die voor u als partij van belang zijn om te investeren in gezondheid binnen gebiedsontwikkeling?*

Samenwerking/proces

- 7) *Hoe wordt gezondheid geborgd in de samenwerking met andere partijen binnen gebiedsontwikkeling?*

Afsluiting

Welke kansen en barrières ziet u ten aanzien van het meenemen van gezondheid in gebiedsontwikkeling?

Bijlage 3 Transcriptie en codering interviews

De transcriptie van de interviews is letterlijk gedaan. De gesprekken zijn opgenomen en vervolgens geheel uitgeschreven met uitzondering van de kennismaking. Er is vooraf toestemming gevraagd om het interview te mogen gebruiken in het onderzoek. De naam van de geïnterviewde is voor de publicatie geanonimiseerd.

Vervolgens zijn de interviews gecodeerd op basis van het theoretisch model, waarbij gevraagd is naar gezondheidsmaatregelen en investeringsmotieven. Hierbij zijn de investeringsmotieven onderverdeeld naar economische, sociaal-maatschappelijke-juridische en individuele motieven. In onderstaande tabel is deze codering weergegeven. Op deze manier is gemakkelijker inzichtelijk te maken welke maatregelen en motieven voorkomen. Tevens zijn overige voor het onderzoek relevante uitspraken gecodeerd.

Coderingschema expertinterviews

Hoofdgroep	Deelgroepen naar kleur				
Gezondheidsmaatregelen	Nabijheid van beleefbaar & kwalitatief groen	Actieve mobiliteit	Stedelijke concentratie & functiemenging	Bevorderen sociale cohesie & interactie	Overige maatregelen
Investeringsmotieven	Economisch	Sociaal-maatschappelijk	Juridisch	Persoonlijk	Overige
Overige relevante uitspraken					

Deze codering is in onderstaande tabel nader omschreven en/of met voorbeelden concreet gemaakt, zodat deze navolgbaar is.

Gezondheidsmaatregelen	Nadere omschrijving
Nabijheid van beleefbaar & kwalitatief groen	Maatregelen met betrekking tot kwalitatieve vergroening, klimaatadaptatie, bomen tegen hittestress, groene openbare/publieke ruimte om te spelen, te bewegen en te ontmoeten, speeltuintjes, parkjes.
Actieve mobiliteit	Maatregelen gericht op lopen, fietsen en gebruik van openbaar vervoer alsmede het terugdringen van het autogebruik en parkeren voor de deur.
Stedelijke concentratie & functiemenging	Maatregelen gericht op verdichten, het realiseren van diverse functies in de directe woonomgeving (dagelijkse boodschappen, scholen, sportclubs, kinderopvang etc.), bevorderen van nabijheid.
Bevorderen sociale cohesie & interactie	Het creëren van fysieke plekken om elkaar tegen te komen (spontane ontmoetingen) in gebouwen en vooral daarbuiten. Semiopenbare plekken, sociaal programma / programmering van activiteiten. Bevordering van deelgebruik. Plekken om te sporten/bewegen, voortuintjes/semi openbare ruimte.
Investeringsmotieven	

Economisch	Het investeren met als doel rendement te behalen, de bedrijfsvoering te bevorderen, klanten te binden en het imago te verbeteren ten aanzien van de bedrijfsvoering.
Sociaal-maatschappelijk	Het investeren omdat er een breder/gemeenschappelijk belang wordt bediend (common good). Ethische en maatschappelijke motieven die genoemd zijn in de missie van het bedrijf en/of de instelling.
Juridisch	Het investeren om te voldoen aan opgelegde wet- en regelgeving. ESG-motieven.
Persoonlijk	Persoonlijke drijfveren en overtuigingen.
Overige uitspraken	Uitspraken die verband houden met gezondheid in gebiedsontwikkeling en mogelijk relevant kunnen zijn voor het onderzoek.

Bijlage 4 Analyse interviews

Deze bijlage bevat een analyse van de gehouden interviews

Respondenten werkzaam bij een institutionele belegger

Algemeen

“Gezond vastgoed en het verbeteren van gezondheid in bestaand vastgoed, daar zijn veel partijen mee bezig” (16). Er komen steeds meer fondsen die gericht zijn op sociale impact en sociale duurzaamheid. **Uit de interviews met institutionele beleggers blijkt dat gezondheid echter vooral impliciet een rol speelt bij investeringen.** (14) geeft daarbij aan dat gezondheid en duurzaamheid niet door alle pensioenfondsen en andere beleggende klanten even belangrijk wordt gevonden. Veelal wordt gebruik gemaakt van een duurzaamheidsscore. Zo gebruikt NLV de tool ‘GPR-gebouw’, waarin het aspect gezondheid is opgenomen in relatie tot het binnenklimaat en het materiaalgebruik (15). **Inpandige bouwkundige maatregelen ten aanzien van verduurzaming en gezondheid zijn daarmee in beeld, maar de impact van de inrichting van de openbare ruimte rondom het vastgoed op de gezondheid wordt nauwelijks in de investeringsafweging betrokken.** Daarbij is volgens (16) **soms ook een gebrek aan continuïteit van impactvolle maatregelen tussen ontwikkelaar en belegger**, waarbij het handig is dat de dingen die bedacht en gerealiseerd worden door een ontwikkelaar, ook uitvoerbaar blijven door de belegger in de exploitatiefase. Als er bijvoorbeeld een onderhoud intensieve tuin wordt bedacht is het wel handig om vooraf met de belegger het gesprek aan te gaan omdat die juist de additionele servicekosten laag wil houden voor de bewoners.

Gezondheidsmaatregelen institutionele beleggers

<u>Nabijheid van beleefbaar kwalitatief groen</u>	Door de geïnterviewden wordt aangegeven dat de duurzaamheid, zoals klimaatadaptatie belangrijk wordt gevonden. Ook zichtgroen en gebruiksgroen dat gemakkelijk in onderhoud is wordt genoemd als relevant. Door (15) wordt nog specifiek het belang aangegeven van een kwalitatief hoogwaardig openbaar gebied.
<u>Actieve mobiliteit</u>	Bij het aspect actieve mobiliteit wordt door (15) aangegeven dat bij vermindering van autogebruik wel goed gekeken moet worden naar alternatieven en de nabijheid van dagelijkse voorzieningen. (14) stelt dat bij binnenstedelijk vastgoed minder parkeerplaatsen worden gebruikt, wat pleit voor de aanleg van minder parkeerplekken, wat naast gezondheidsbevordering ook gunstig is in relatie tot het te realiseren programma en de bouwkosten.
<u>Stedelijke concentratie & functiemenging</u>	Het aspect verdichting en functiemenging wordt niet genoemd door institutionele beleggers. Wel is de locatie van het vastgoed voor alle beleggers van belang en wordt in de investeringsafweging ook gekeken naar de leefbaarheidsscore van de omgeving. Waarbij beleggingen in een stedelijke omgeving doorgaans financieel interessanter zijn.
<u>Bevorderen sociale cohesie en interactie</u>	De geïnterviewden geven aan het welzijn van bewoners belangrijk te vinden. Er worden applicaties ontwikkeld om dit welzijn te monitoren. En in de ontwerpen van de gebouwen en de buitenruimte wordt ook rekening gehouden met de realisatie van laagdrempelige plekken om ontmoetingen te stimuleren. Zo wordt inpandig gekeken naar de positionering van trappen en liften en worden gemeenschappelijke ruimtes en functies in het gebouw toegevoegd en wordt zelfs de conciërge genoemd. Ook worden de overgangen tussen

publieke en private ruimtes genoemd als belangrijke plekken voor ontmoeting en het bevorderen van de sociale cohesie.

Investeringsmotieven institutionele beleggers

Financieel - economisch

Het financieel/economisch motief wordt door alle geïnterviewden aangegeven als belangrijkste reden om te investeren in vastgoed. Hierbij spelen diverse overwegingen een rol:

- a. Fiscale voordelen spelen een rol om te beleggen voor de langere termijn. Langeretermijn beleggingen in vastgoed van meer dan zeven jaar worden niet gezien als een speculatieve belegging, wat fiscaal voordelig is.
- b. De risico-afweging speelt een grote rol. Vastgoed wordt door beleggers turn-key afgenomen, waardoor geen risico wordt gelopen tijdens de initiatief- en realisatiefase. Uit de interviews blijkt dat duurzaam vastgoed een goed rendement-risicoprofiel kent. En **duurzame en gezonde vastgoedproducten worden gezien als producten die een stabiel rendement genereren op de langere termijn en daardoor waarde-vast zijn.** Zo borgen investeringen in groen en klimaatadaptatie de verhuurbaarheid van het vastgoed op de langere termijn. Verouderd en niet duurzaam vastgoed zorgt juist voor een 'brown discount', een waardevermindering van huuropbrengsten en een daling van de activawaarde. (14) geeft dan ook aan **dat meebetaald kan worden aan de aanleg van de openbare ruimte rondom het vastgoed als dit leidt tot het mitigeren van klimaatrisico's en daarmee tot een hogere vastgoedwaarde en een betere verhuurbaarheid. Hierbij zit overigens nog wel een zorg met betrekking tot het beheer en onderhoud van deze openbare ruimte na de oplevering.** De geïnterviewden geven daarnaast ook aan graag te investeren in het betaalbare segment omdat dit minder risicovol is dan investeren in het dure segment. De eindgebruiker moet het product namelijk wel kunnen en willen betalen. **Eventuele extra maatregelen gericht op gezondheid moeten daarom wel uit kunnen in de businesscase. Want als de eindgebruiker het niet wil/kan betalen dan is er geen businesscase en stapt een belegger niet in.** Ook wordt aangegeven dat de leefbaarheid van de omgeving wordt meegewogen in de risicoafweging voor het doen van investeringen.
- c. Vanuit de bedrijfsvoering spelen marketing en het verbeteren van het imago een rol bij het doen van investeringen. Zo heeft Achmea 'betekenisvol beleggen' als businessmodel, waarbij getracht wordt om het marktaandeel te vergroten door in te zetten op beleggen met maatschappelijke meerwaarde (14).
- d. Daarnaast spelen financiële overtuigingen een rol. (16) geeft bijvoorbeeld aan dat voor haar fondsen met een Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) score 9, extra geld beschikbaar is voor het realiseren van sociale impact omdat de overtuiging meespeelt dat extra investeren in sociale maatregelen op termijn financieel voordeel oplevert.
- e. En als laatste speelt de omvang van de belegger een rol. Aangegeven wordt dat kleine beleggers in de midden-huur grote investeringen in verduurzaming en gezondheidsmaatregelen vaak niet aankunnen in

	relatie tot de huurprijs die ze mogen vragen. Voor grotere partijen is dit financieel minder een probleem. De extra investeringen, zoals bijvoorbeeld in ‘groen’, kunnen niet altijd geheel verhaald worden op de huurders omdat ook een betaalbaar product opgeleverd moet worden. <i>“Het moet betaalbaar blijven. Dat is het moeilijkste op dit moment. Hoe krijgen we alle eisen die er liggen? En dan zit het op duurzaamheid, maar ook op gezondheid en de zorg en alle aspecten bij elkaar. Hoe krijgen we dat in verhouding met dat wat men bereid is om te betalen?”</i> (14). Daarbij wordt aangegeven dat duurzaamheid en gezondheid wel een rol spelen bij de investeringsafweging van bedrijven, maar momenteel niet/nauwelijks bij consumenten vanwege de overspannen woningmarkt. Uit de interviews blijkt ook dat de waardevermeerdering van vastgoed door investeringen in duurzaamheids- en gezondheidsmaatregelen nog niet terug te zien is in de waardering van de panden (taxaties) omdat dit nog niet goed is geregeld. Alle drie de geïnterviewden geven dan ook aan dat het wenselijk is om de financiële uitwerking van maatregelen op de langere termijn beter in kaart te kunnen brengen, zodat dit beter meegenomen kan worden in de businesscase. <i>“Het is heel moeilijk om dat uit te drukken in geld hè, wat een goede gebiedsontwikkeling doet voor de gezondheid van de mens en waar je dan op zou kunnen besparen”...</i> <i>“Zilveren Kruis die heeft dan ook daar mogelijk wel belang bij. Dat als wij op een bepaalde manier ontwerpen, dat zij minder zorgkosten hoeven uit te keren of iets dergelijks”</i> (14). <i>“Het lastige is dat daar natuurlijk nog geen evidence voor is, want de meeste beleggers en alles zijn er pas net mee begonnen”</i> (16).
Sociaal-maatschappelijk	Naast een financieel-economische motieven om te investeren hebben institutionele beleggers ook sociaal-maatschappelijke motieven om te investeren. Zo blijkt uit de interviews dat er een klantwens is vanuit institutionele partijen voor steeds duurzamere producten. En ook impactdoelstellingen worden steeds belangrijker gevonden. Zo wordt er in specifieke fondsen naast het financieel rendement ook gekeken naar het maatschappelijk rendement, waardoor er bereid is om meer te betalen voor bepaalde aspecten binnen een dergelijke belegging, of een afslag te doen op rendementseis. Het investeren in de sociale component kost geld voor de belegger, maar draagt bij aan maatschappelijke baten voor de samenleving. Bij duurzame projecten wordt bijvoorbeeld gerekend met een circa 0,4% lager bruto aanvangsrendement (14). Zo wordt dus geïnvesteerd in verduurzaming, wat bijdraagt aan de maatschappelijke doelstelling ten aanzien van klimaatverandering. Door Bouwinvest wordt experimenteert met een fonds van 400 miljoen dat zich specifiek richt op sociale impact, dit is echter maar een klein percentage van de totale investeringsportefeuille en voorlopig blijft het daarbij (16). Ook wordt bewust geïnvesteerd door partijen in vastgoed in minder leefbare wijken om deze te helpen verbeteren (15). Evenzo wordt het verbeteren van het welzijn van de eigen bewoners genoemd als motief om te investeren (15, 16). Daarbij wordt geëxperimenteerd met diverse digitale hulpmiddelen, zoals community apps.
Juridisch	Naast financiële en sociaal-maatschappelijke motieven worden door alle drie de geïnterviewde partijen ook juridische motieven genoemd om te investeren. Wet- en regelgeving blijkt belangrijk voor het nemen van investeringsbeslissingen door partijen. Het zorgt daarnaast voor een level playingfield. Specifiek worden de impact van de nieuwe landelijke wetgeving voor het

	reguleren van de middenhuur terwijl de grondprijzen niet zijn gereguleerd en de impact van de fiscale wetgeving genoemd. Ook wordt gerefereerd aan Europees beleid en regelgeving. Vanuit de Europese Unie wordt actief beleid gevoerd voor meer duurzame en maatschappelijk verantwoord ondernemen (corporate social responsibility), wat zich doorvertaalt in economische, sociale en bestuurlijke uitgangspunten (ESG-criteria). Met behulp van de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) en de Sustainable Finance Disclosure Directive (SFDR) worden bedrijven verplicht om hierover te rapporteren en krijgen beleggingsfondsen een bepaalde duurzaamheidsscore, afhankelijk van de impact die ze genereren. Alle institutionele partijen hebben ESG-targets als motief om te investeren in gezondheid en duurzaamheid en deze doelstellingen werken door. Investeringsfondsen die deze partijen doen dienen compliant te zijn met deze eisen. Het deel wat in impact wordt belegd is daarbij afhankelijk van de doelstellingen van de investeerder. Voor institutionele beleggers geldt ze voorop lopen in Nederland qua ESG-doelstellingen en dat daarmee het investeringsvolume in deze duurzame fondsen toeneemt.
Persoonlijke overtuigingen	Geïnterviewden geven aan dat de sociaal-maatschappelijke investeringsdoelstellingen van institutionele partijen voor hen ook drijfveren zijn om hun werk goed te doen. Daarbij leeft bij één van de geïnterviewden ook de overtuiging dat investeren in sociale en duurzame producten ook meer rendeert op de langere termijn. <i>“Als alle betrokken partijen een steentje bijdragen, kunnen we wellicht tot een model komen dat financieel wat minder drukt” (16).</i> Twee van de drie geïnterviewden (14,16) geven aan dat zij overtuigd zijn van de ketenaansprakelijkheid om samen te zorgen voor een duurzame toekomst. Daarbij wordt ook geconstateerd dat partijen wellicht nog onvoldoende samenwerken en dat de belangen van partijen verschillen. Zo wordt een voorbeeld gegeven van een zorgverzekeraar die wel wil investeren in preventieve middelen voor zieke mensen, maar niet in de preventie om te voorkomen dat mensen ziek worden.

Respondenten werkzaam bij een financieringsinstelling

Preventie moet zich altijd bewijzen. Maar investeringen in zorg...dan hebben we die bewijslast veel minder. Dat vinden we allemaal wel zelfsprekend. Dus we geven heel veel geld uit aan zorg. Maar preventie, vinden we... dat kost geld! (12).

Algemeen

De twee geïnterviewde medewerkers geven een tegenstrijdig beeld ten aanzien van het belang van gezondheid binnen gebiedsontwikkeling in relatie tot de financiering van projecten. (13) richt zich bij ING op vermogende private beleggers en geeft aan dat gezondheid geen thema is voor de financiering omdat het nog niet kwantificeerbaar is en derhalve een 'driver' ontbeert. En dat bij financiering alleen wordt gekeken naar financiële risico's voor het pand en er geen financiële incentive is vanuit de markt om gezondheid mee te nemen. (12) houdt zich vanuit Rabobank bezig met toekomstbestendig wonen in relatie tot het zorgvraagstuk in Nederland en ziet juist wel noodzaak voor het meenemen van gezondheid in gebiedsontwikkeling. Er is ook navraag gedaan bij BNG bank, waarbij werd aangegeven dat in principe alleen onrendabele en maatschappelijke overheidsprojecten worden gefinancierd en geen commercieel vastgoed (17). Maar omdat zij enkel leningen verstrekken aan overheidspartijen worden zij niet verder in het onderzoek betrokken.

Gezondheidsmaatregelen

Nabijheid van beleefbaar kwalitatief groen	Het belang van groen voor klimaatadaptatie en de mitigatie van klimaatrisico's bij vastgoedprojecten (13).
Actieve mobiliteit	-
Stedelijke concentratie & functiemenging	-
Bevorderen sociale cohesie en interactie	Het belang van het creëren van vitale gemeenschappen waarin mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen door het bevorderen van gemeenschapsvorming en preventie, waarbij duurzaamheid altijd een voorwaarde is voor het verkrijgen van financiering (12).

Investeringsmotieven

Financieel-economisch	Aangegeven wordt dat het bij financiering gaat om de waarde van het object en niet om de mensen erin. “...<i>dus als er schade is aan het pand, omdat het overstroming is, of ze heeft paalrot, bijvoorbeeld door droogte. Dan worden wij als financiers harder geraakt dan wanneer de gezondheid in een gebouw minder goed is</i>” (13). Ook blijkt dat er in de huidige woningmarkt geen financiële incentive is om gezondheid mee te nemen in de financieringsafweging omdat de vastgoedwaardes hoog zijn en woningen toch wel verkocht of verhuurd worden (13). Daarnaast financiert de bank vastgoedprojecten alleen als de businesscase rond is. Lage rente en stabiel beleid helpt daarbij en het meenemen van extra opgaven maakt het lastiger, zeker in deze tijd dat projecten al lastig rond te rekenen zijn en de betaalbaarheid onder druk staat (13). <i>“Er is nog geen businesscase te maken van het aspect gezondheid, want je kunt het niet heel makkelijk meten. Je kan er nog geen stempeltje op zetten, in tegenstelling tot het energielabel”</i> (13). De financiering is sterk afhankelijk van het risicoprofiel. Uit beide interviews blijkt dat de duurzaamheidsscore mede bepalend is voor het risicoprofiel van de klant en leidt tot een opslag of afslag op de rente (12, 13). Daarnaast is langjarig commitment van de klant, zeker bij de financiering van zorgvastgoed, van belang (12). En ook is de financiering van eigen bezit heel anders is dan de financiering van een commercieel vastgoedproject. Voor commercieel vastgoed is de businesscase leidend voor de financiering. Gezondheid is minder tastbaar en heeft geen businesscase omdat er niet is aangetoond dat investeringen hierin renderen en speelt daarin dan ook nauwelijks een rol. Aangegeven wordt dat bij de Rabobank het maatschappelijk investeren vanuit coöperatief dividend onderdeel is van de bedrijfsstrategie, wat het wel mogelijk maakt om bepaalde sociaal-maatschappelijke projecten te financieren (12).
Sociaal-maatschappelijk	De Rabobank is een coöperatieve bank en financiert daarom ook projecten met maatschappelijke meerwaarde. (12) geeft aan dat zij het thema wonen en zorg dermate belangrijk vinden dat ze bij Rabobank hiervoor een programma draaien, mede met de bedoeling om daadwerkelijk initiatieven te financieren met kapitaal. Daarbij maken zij soms ook keuzes om bij te dragen aan de transitie en projecten te financieren waarin de businesscase niet heel stevig is.
Juridisch	Het aspect duurzaamheid wordt belangrijker bij investeringsafwegingen door regelgeving opgelegd vanuit de EU. Dit krijgt echter niet automatisch opvolging in de waardering van panden doordat taxateurs niet mogen waarderen op toekomstwaarde. <i>“Die zeggen ja, ik mag alleen maar die waarde opschrijven waarvan ik statistisch kan onderbouwen, dat dat de echte waarde is die ook betaald wordt. Dus ik kijk naar allemaal transacties die gebeurd zijn hier in deze omgeving. Of die vergelijkbaar zijn. En op basis van die gegevens kan ik die waarde bepalen. Maar ze kijken dus niet vooruit...”</i>. (13). Hierdoor wordt dus ook geen rekening gehouden met de toekomstwaarde bij de financiering door banken. De banken hebben daarom zelf de Duurzaamheidsparagraaf (DUPA) 2.0 ontwikkeld zodat taxateurs duurzaamheid ook meenemen in hun rapportages zolang daar nog geen wetgeving voor is (13). Financieringsinstellingen zoals banken hebben daarnaast ook te maken met eigen ESG doelstellingen en moeten compliant blijven wanneer ze nieuwe klanten binnen halen. Voor de financiering worden partijen gescreend of ze binnen het beleid passen. Plannen moeten compliant zijn aan het

	duurzaamheidsbeleid van banken en wordt hierop ook gemonitord (12,13). Als plannen niet blijken te voldoen wordt een brown discount (boete) gegeven (12). Daarbij wordt met name geworsteld wordt met de implementatie van de sociale doelstellingen (12). <i>“Die S van ESG is niet een nice-to-have, maar echt een need-to-have. Die people-kant, het is niet dat je die maar even links kan laten liggen”. (12)</i>
<u>Persoonlijke overtuigingen</u>	Gezondheid is een thema waar we allemaal een beetje aan bij zouden moeten dragen en waarbij zowel financiers als marktpartijen niet voor het hoogste rendement moeten gaan (12). Het is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van zowel markt, overheid als burgers zelf om in gezondheid te investeren. <i>“Dit vergt creatievere oplossingen dan we tot nu toe hebben gedaan. De sleutel ligt in samenwerking” (12).</i>

Respondenten werkzaam bij een ontwikkelaar

“Een fijne woning maakt je blij” (10)

Algemeen

In de verschillende interviews geven ontwikkelaars aan intrinsiek gemotiveerd te zijn om goede en gezonde projecten te realiseren, waarbij het niet alleen over het vastgoed gaat, maar over het maken van een goede leefomgeving. Bij Merwede leidde de ambitie voor een hoge dichtheid en betaalbaar programma, tot de noodzaak om de auto zo veel mogelijk uit de schaarse openbare ruimte te weren en de openbare ruimte te vergroenen en met een andere kwaliteit vorm te geven. Zo paste het plan goed bij het thema ‘healthy urban living’ dat vanuit de gemeente werd omarmd: *“Door het samenvakken van al die ambities, ontstaat er ook automatisch een gezonde wijk die gericht is op veel meer bewegen”* (11).

Alle ontwikkelaars geven aan dat gezondheid een thema is waaraan in meer of mindere mate wordt gewerkt in gebiedsontwikkeling. *“Gezondheid biedt een ander perspectief op de maatregelen die belangrijk zijn voor de ontwikkeling van een gebied”* (8). Zo heeft BPD een eigen gezondheidsdashboard met 49 ontwerpprincipes ontwikkeld (‘Gezond leven met de schijf van zeven’) waarmee getracht wordt om handvatten te bieden om bij nieuwe ontwikkelingen in te spelen op aspecten die een gezondere leefomgeving bevorderen. Het is daarnaast een gesprektool omdat het meenemen van alle aspecten van gezondheid onmogelijk is gezien de complexiteit (8). Het investeren in gezondheidsmaatregelen is een ‘nobrainer’. *“Gezondheid vinden mensen het belangrijkste in hun leven... het is een no-brainer om daar wat mee te doen. Dat is gewoon een intrinsieke motivatie. En we zijn er onbewust al veel mee bezig. Met groen, ontmoeting, mobiliteit, publieksvoorziening heb je eigenlijk de vier fysieke thema's die erin zitten. Dat speelt eigenlijk in de meeste projecten een rol. Alleen, ze zijn er niet altijd bewust van. En de focus ligt soms te veel op nog alleen het fysieke”* (8). Dit terwijl *“gezondheid misschien wel het belangrijkste is wat je kunt hebben”* (10). Het meenemen van gezondheid in gebiedsontwikkeling wordt dus zeker al gedaan. Echter wordt hier bij ieder project en bij iedere doelgroep op een andere manier mee omgegaan. Gezondheid is nog niet helemaal in harde normen gegoten en geformaliseerd. Dit wordt ook als prettig wordt ervaren omdat BPD hierdoor met eigen vuistregels kan werken en afwegingen kan maken per gebied (8). *“Het kiezen voor een gezonde wijk is dan ook afhankelijk van de keuzes die je maakt, bijvoorbeeld in de uitruil tussen groen en parkeren”* (8). Daarmee is gezondheid dus onderdeel van de bredere belangenafweging die gemaakt wordt in gebiedsontwikkeling. (11) beaamt dat je bij gebiedsontwikkeling altijd afwegingen moet maken en daarbij concessies moet doen, maar geeft daarbij aan dat het voor ontwikkelaars juist ook fijn zou zijn als gemeenten met uniforme normen en wensen komen.

Er wordt erkent dat het gebruik van gezondheid in gebiedsontwikkeling nog in ontwikkeling is (8). Zo is bijvoorbeeld evalueren en monitoring lastig omdat er veel correlaties zijn en weinig causale verbanden. Mede ook doordat niet-ruimtelijke factoren zoals opleiding en inkomen van grote invloed zijn, alsmede veranderingen in de bevolkingssamenstelling. Toch durft (9) te stellen dat je gezonder wordt als je op de Caai komt wonen en geeft ze aan dat het mooi zou zijn als partijen zoals zorgverzekeraars vanuit preventie mee investeren in een stimulerende gezonde leefomgeving om zo kosten te besparen in de gezondheidszorg.

(11) geeft aan dat er steeds meer raakvlakken gezocht gaan worden met gezondheid in projecten. En dat dit ook meer in uitvragen van gemeenten terug gaat komen en ontwikkelaars hier dus nog meer mee aan de slag zullen gaan. Dit sluit aan bij het verhaal van (10), welke ‘een kentering in de markt ziet ontstaan’ in navolging van het thema duurzaamheid.

Gezondheidsmaatregelen

In de interviews met ontwikkelaars worden de volgende maatregelen benoemd in relatie tot gezondheid. (11) geeft aan dat veel standaarden in Nederland al erg hoog liggen, denk aan de regels voor drinkwater, sanitair, luchtkwaliteit. Ook wordt gesteld dat de maatregelen afhankelijk zijn van de doelgroep en het schaalniveau waarop je ontwikkelt. Daarom zijn ontwikkelaars geïnterviewd die betrokken zijn bij grootschalige binnenstedelijke ontwikkelingen (Merwede in Utrecht, Kadegebied-Zuid in Eindhoven en Spoorzone in Tilburg).

<u>Nabijheid van beleefbaar kwalitatief groen</u>	Door alle ontwikkelaars wordt kwalitatief groen als een belangrijke maatregel genoemd. (10) geeft aan dat de kwaliteit van de openbare ruimte belangrijk is om aantrekkelijk te zijn voor gebruikers. Hierbij wordt ‘de beweegvriendelijke openbare ruimte’ genoemd als een belangrijke maatregel voor gezonde gebiedsontwikkeling. Dit kan door het toevoegen van groen en (hard)looprondjes om mensen buiten laten bewegen. Bij de Spoorzone in Tilburg wordt ook geïnvesteerd in ecologische zones en wordt ruimte gemaakt voor klimaatadaptatie, waarbij vergroening een grote rol speelt. Bij een deelproject zijn semiopenbare buitenruimtes tussen de gebouwen gecreëerd om te fungeren als dwaalgebied door het groen vanaf het spoor naar het museumkwartier. Ook (11) geeft aan dat de (schaarse) openbare ruimte gebaat is bij goede kwaliteit, ingericht met hoogwaardig groen en veel verblijfsplekken. Vanuit (8) en (9) wordt gerefereerd aan de koppeling tussen groen en het voorkomen van hittestress, het reduceren van geluid en het stimuleren van ontmoeten. Vanuit BPD wordt de 3-30-300 vuistregel ten aanzien van bomen en groene verblijfsplekken gehanteerd en wordt groen genoemd in combinatie met het realiseren van speelplekken.
<u>Actieve mobiliteit</u>	Mobiliteitsmaatregelen om actieve vormen van mobiliteit te stimuleren worden door alle ontwikkelaars genoemd en toegepast. Het stimuleren van actieve mobiliteit, zoals lopen en fietsen, zorgt dat mensen meer gaan bewegen en ook dat de verkeersveiligheid verbeterd. Dit wordt onder andere gedaan door het fietsparkeren zo te organiseren dat mensen eerder de fiets pakken dan de auto. Zowel bij Merwede, Kadegebied-Zuid als Spoorzone wordt inpandig autoparkeren aan de randen voorzien, terwijl fietsparkeren onder of naast de woongebouwen wordt gerealiseerd. Merwede in Utrecht (11) wordt zo veel mogelijk een wijk zonder autoverkeer, terwijl bij Spoorzone Tilburg (10) en Kadegebied-Zuid in Eindhoven (9) de doorgaande wegen worden afgewaardeerd. Bij de

	toekomstige ontwikkeling van deelgebied Kanaalzone Zuid wordt de ontsluitingsweg aan het kanaal autovrij gemaakt om hier een parkboulevard aan te leggen. Zowel bij de Caai als bij Merwede wordt het STOMP-principe (stappen-trappen-OV-MaaS-privéauto) gehanteerd, waarbij (11) aangeeft dat je hierbij wel goede alternatieven moet bieden, zoals snelle fietsverbindingen, fijne looproutes en hoogwaardig openbaar vervoer. <i>“Daadwerkelijk verandering van mobiliteitsgedrag is randvoorwaardelijk om de hele Merwedekanaalzone te kunnen ontwikkelen” (11)</i>, waarbij wordt aangegeven dat dit nu al veel meer geaccepteerd wordt dan tien jaar geleden. Ook (9) benoemt de inzet op deelmobiliteit als maatregel om het autoparkeren terug te dringen, samen met het invoeren van betaald parkeren door de gemeente en het omzetten van wegen naar 30km/u binnen de ring. <i>“Beleidskeuzes, zoals kiezen voor actieve mobiliteit en deelmobiliteit zijn belangrijk om gezonde gebiedsontwikkeling te kunnen realiseren” (8)</i>.
Stedelijke concentratie & functiemenging	Door (8) en (9) wordt aangegeven dat dichtheid en nabijheid van voorzieningen van belang zijn. Aan dichtheid zit zowel een minimum om ontwikkelingen haalbaar te maken, als een maximum. Aangegeven wordt dat je soms openbare ruimte moet laten inkrimpen zodat je bijvoorbeeld deelmobiliteit of OV beter kunt laten werken omdat je anders te weinig massa hebt. Tevens is een bepaalde dichtheid en nabijheid van voorzieningen van belang om gezonde keuzes te kunnen maken. Voor de Caai geldt dat dit een combinatie is van wonen en werken. Met daarnaast nog horeca, een sportdak en een fitness, waarmee een gemengd en levendig gebied wordt gecreëerd. Naast de Caai komt de nieuwe plek voor de designacademie en wordt met Koelhuis District een culturele hotspot gerealiseerd. Maatschappelijke functies, zoals basisonderwijs en een huisarts moeten vooralsnog een plek krijgen in deelgebied Kanaalzone Zuid en liggen nu nog relatief ver weg. (11) onderschrijft het belang van concentratie en functiemenging. Hij geeft aan dat Merwede een plan is met de ambitie om in hoge dichtheden te bouwen voor een diverse mix aan doelgroepen, waaronder een groot deel betaalbaar. Daarvoor dient de auto uit het gebied geweerd te worden, wat alleen mogelijk is als basisvoorzieningen zoals een supermarkt, gezondheidszorg, onderwijs, cultuur en een buurthuis in de nabijheid aanwezig zijn. Door (10) wordt stedelijke concentratie en functiemenging niet genoemd in het interview. De Spoorzone ligt bij station Tilburg en is een ontwikkeling die juist minder wordt verdicht dan in het oorspronkelijke masterplan de bedoeling was. Mede door het behoud van cultureel erfgoed wordt wel een meer diverse programmering nagestreefd voor het gebied, met naast wonen en werken ook culturele en maatschappelijke functies. Momenteel wordt ook nagedacht over faciliteiten voor

	ouderen en voorzieningen ten behoeve van gezondheidszorg omdat deze nu niet zijn meegenomen in de ontwikkeling.
<u>Bevorderen sociale cohesie en interactie</u>	” De beste ontmoetingsplek is gewoon de stoep.” (8) Alle ontwikkelaars geven aan dat het faciliteren van ontmoetingen en sociale interactie van belang is voor gezondheid. (10) geeft aan dat het stimuleren van ontmoeten en interactie in de Spoorzone gebeurt door dubbelgebruik van ruimtes, branchering en de programmering van activiteiten zoals festivals en evenementen. Ook worden collectieve buitenruimtes ingericht waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Deze worden ingericht in de openbare ruimte waar iedereen gebruik van kan maken. (11) schetst het belang van social design bij Merwede, wat één van de thema’s is van het Merwedelab. Dit gaat over samenleven en sociale cohesie, en hoe dit goed in de projecten te laten terugkomen. In Merwede worden ontmoetingen en sociale cohesie gestimuleerd in de openbare ruimte en door de realisatie van semiopenbare binnentuinen. Gemeenschapsvorming wordt van belang geacht om eenzaamheid te voorkomen en de professionele zorgvraag te verminderen bij oudere doelgroep. Om de collectieve waarden van het gebied te bewaken wordt na oplevering een gebiedsvereniging opgericht. (8 en 9) geven het belang aan van plekken voor spelen en ontmoeten, waarbij vermeld wordt dat het verwezenlijken hiervan bij het ene project beter lukt dan bij het andere. Dit heeft mede te maken dat ontmoetingen lastig te kwantificeren zijn (8). De overgang van privéterrein naar publieke ruimte wordt als kansrijk genoemd voor het faciliteren van ontmoeten en bij de Caai wordt bijvoorbeeld ook een gemeenschappelijke daktuin gerealiseerd voor de bewoners (9). Daarnaast wordt ook eigenaarschap gestimuleerd door te investeren in community vorming, waarbij ook community managers worden ingezet om verder te bouwen aan het gemeenschapsgevoel en om de VvE te helpen om verdere investeringen te doen ten behoeve van de bewoners en eigenaren (9).
<u>Overige maatregelen</u>	
1. Geluid	Door alle ontwikkelaars wordt aangegeven dat geluidsmaatregelen ook erg belangrijk zijn voor gezondheid omdat geluidsoverlast (met name ’s nachts) veel stress oplevert en leidt tot veel gezondheidsklachten. De positionering van de bebouwing en de inrichting van de omliggende openbare ruimte kan een grote rol spelen in het verminderen van geluidsoverlast.
2. Gezond voedsel	(8) geeft aan dat het aanbod van gezond voedsel ook van groot belang is, aangezien blijkt dat onze voedselomgeving voornamelijk ingericht is op ongezond voedsel. Het stimuleren van een gezonde voedselomgeving is belangrijk omdat mensen veelal intuïtieve keuzes maken. “... <i>altijd wordt het</i>

	afgeschoven op, ja, mensen maken hun eigen keuze, maar ik ben eigenlijk, wat ik altijd zei, je hebt, ook met gezondheid is het natuurlijk, 50% is het gewoon genen, dus je moet ook een beetje geluk hebben, met bepaalde dingen, of je hebt wat meer pech, en die 50% is dan gedrag, maar ik denk eerder, ja, volgens mij is het gewoon 50% genen, en het is 50% leefomgeving” (8). Het daadwerkelijk doorvoeren van maatregelen om een gezonde voedselomgeving te verwezenlijken komt echter in de praktijk van de drie gebiedsontwikkelingen niet terug. Behalve dat bij de Caai een innovatieve aquaponic zorgboerderij is gevestigd (welke tevens een placemaking functie heeft).
--	--

Investeringsmotieven

<u>Financieel-economisch</u>	10) geeft aan bereid te zijn om te investeren in openbaar gebied en faciliteiten die bewoners en gebruikers missen. Naast een maatschappelijk motief ligt hier ook een financieel motief aan ten grondslag omdat door het investeren in het imago van de Spoorzone de afzet bij kopers en beleggers wordt gestimuleerd. Vanuit SDK wordt financieel bijgedragen aan klimaatadaptieve maatregelen, wat leidt tot een duurzamere omgeving en betere verkoop en beleggingsproducten aldus (10). Ze zijn dan ook blij met de ruimte die vrijgemaakt wordt door het afwaarderen van wegen. Verder wordt benoemd dat er in de particuliere kopersmarkt nog geen vraag wordt gezien naar een gezonde leefomgeving (10). (10) geeft aan dat flink wordt geïnvesteerd in duurzaamheid en dus indirect in gezondheid (zelfs als voorloper), maar dat dit thema wellicht (te) weinig als marketinginstrument wordt ingezet. Vanuit SDK wordt dan ook (nog) geen bewuste financiële strategie gevoerd om via duurzaamheid en gezondheid de inkomsten te verhogen (10) . (9) stelt dat het behalen van een financieel rendement voorwaardelijk om te investeren in een gebiedsontwikkeling. Daarbij geeft (8) aan dat gezondheid om diverse redenen juist gezien wordt als belangrijk financieel investeringsmotief. 1) Zo willen ontwikkelaars zich in de markt onderscheiden met het ontwikkelen van goed functionerende en gezonde gebieden en wordt in het interview met (8) gerefereerd aan Heijmans die als ontwikkelende bouwonderneming ‘gezondheid’ zelf in hun slogan hebben staan. Het is dus van belang voor het bedrijfsimago en de continuïteit van de bedrijfsvoering. 2) Daarnaast biedt het investeren in gezondheid meer zekerheid aan beleggers over de toekomstige afzet van hun product, waardoor het product interessanter wordt om in te investeren. (8) stelt dat BPD hier als beleggende ontwikkelaar met een eigen woningfonds ook financieel profijt van heeft. “...als dat een prettig gebied is en die bewoners, die zijn gezond. Ja, dat is uiteindelijk, ik vind het lastig om te zeggen, ik zie dat financieel terug” (8). Gebieden met een groene prettige leefomgeving hebben hogere verkoopprijzen en hogere huren. De ontwikkelmanager van de Caai
------------------------------	---

stelt dan ook dat *“Je wilt voor de lange termijn echt goede kwaliteit toevoegen. Want wij blijven zelf ook als eigenaar aanwezig, we gaan niet weg. Dus we komen om te blijven en dat betekent dat je op de lange termijn...als je iets niet goed doet, dan verhuur je je woningen niet meer. Dus voor ons is er ook alles aan gelegen om de kwaliteit zo goed mogelijk te maken. En ook de community zo prettig mogelijk te laten functioneren”* (9). En *“als het puntje bij het paaltje komt en iets is niet haalbaar...en dan denk ik toch met een beleggersbril, dat je net durft een andere keuze te maken”* (9). Daarbij geeft ze wel aan dat aan de voorkant geïnvesteerd wordt in de basis en vervolgens samen met bewoners en eigenaren in de VvE wordt bepaald welke extra investeringen er worden gedaan in groen en programma ten behoeve van de community.

- 3) Een ander financieel motief om te investeren in gezondheidsmaatregelen is dat deze kansen bieden voor het meekoppelen van klimaatadaptatie en duurzaamheid (8 en 9).
- 4) Ook heeft verdichting (meer programma realiseren) ten koste van automobiliteit en de aanleg van parkeerplaatsen vaak een positieve financiële uitwerking op de businesscase. Zo is bij de Caai het woningbouwprogramma aangepast naar een meer verdicht programma met meer middenhuur en sociaal. Naast dat de afzetmarkt voor deze producten beter is dan voor duurdere woningen, kunnen er meer woningen gerealiseerd worden met minder parkeerplaatsen en meer groen (9). Hierbij wordt door BPD als ontwikkelaar ook ingezet op MaaS-concepten, omdat het betalen voor mobiliteit leidt tot een afname van de parkeerbehoefte.
- 5) Gezondheid wordt tevens gebruikt ten behoeve van de gebiedsbranding en marketing. Zo is bij de Caai ook geïnvesteerd door BPD in placemaking en lokale ondernemers waarbij de gezonde voedselproductie die op het terrein plaats vindt is ingezet om het concept van food & gezondheid op deze plek te laden en de plek te promoten bij potentiële kopers, huurders en beleggers (9).

Door (8) wordt ook een kanttekening meegegeven, want de ambities moeten wel betaald kunnen worden. En als de kosten erbij komen worden er soms andere afwegingen gemaakt, of worden ambities bijgesteld. Dit komt ook omdat bij investeringen in gezondheid de baten van deze extra investeringen niet bij de ontwikkelende partij terecht komen, maar meer bij een belegger en nog meer in het sociaal domein, waaronder bij ziekenhuizen en zorgverzekeraars. Deze partijen maken veelal geen deel uit van de waardeketen omdat ze niet mee (willen) participeren. (8) stelt dat er een gebrek aan prikkels bij zorgpartijen en verzekeraars lijkt te zijn om te investeren in gezondheid bij gebiedsontwikkeling *“blijkbaar is het ook een bepaald model, dat, ja, op een bepaalde manier, vanuit de omgeving, worden mensen soms minder gezond gemaakt, en, ja, blijkbaar wordt ook weer geld verdiend om mensen dan weer gezond te maken”* (8).

(11) stelt dat het altijd een zoektocht is naar wie welke kosten draagt. Wel wordt door hem aangegeven dat investeren in verdichting vaak noodzakelijk is als je ook voorzieningen wilt toevoegen want *“je moet een bepaald draagvermogen, draagkracht hebben om zo’n voorziening te laten functioneren”* (11). Bij Merwede wil men flink verdichten en een hoge kwaliteit realiseren, daarmee is het ontwikkelen hier voor alle partijen duurder, niet alleen voor de ontwikkelaars, maar ook voor de gemeente. Aangegeven wordt dat *“alle kosten en opbrengsten inzichtelijk maken in zo’n groot project nagenoeg*

	onmogelijk is. Op een gegeven moment moet je er gewoon samen voor gaan" (11). Bij deelgebied Merwede zijn de ontwikkelaars gestart met een negatieve exploitatie, wat erg uitzonderlijk is. Uit het interview met de (11) blijkt dat Merwede voor beleggers en investeerders wel een hele interessante plek is om te investeren vanwege de hoge kwaliteit en hoe het allemaal georganiseerd en geregeld is. Maar ook dat de bereidheid van de consument om extra te betalen voor gezondheid erg afhankelijk is van omstandigheden. En nu de markt krap is zijn mensen minder bewust bezig met gezondheid en duurzaamheid. Beleggers kijken echter wel heel erg naar toekomstwaarde wat een financieel motief is om toch te investeren in gezondheidsmaatregelen. <i>"Dus als die gezondheid ook zich betaalt in toekomstwaarde, dan zullen ze daar eerder geneigd zijn om daar wat extra's voor te betalen"</i> (11). Hierbij wordt de kanttekening geplaatst dat duurzaamheid en ESG wel belangrijk zijn voor beleggers, maar dat de investeringsbereidheid ook erg marktgevoelig is. De prijs die betaald wordt is mede afhankelijk van regulering, de rentestand en het risicoprofiel, waardoor beleggers nu bijvoorbeeld minder betalen dan een paar jaar geleden. Echter, als je product als ontwikkelaar niet duurzaam en gezond is, dan wordt het gewoon helemaal niet meer aangekocht. <i>"Je moet als ontwikkelaar mee in deze trend"</i> (11). Nog een ander investeringsmotief dat door de vertegenwoordiger van marktpartijen in Merwede genoemd wordt is het creëren van draagvlak met het oog op een snelle doorlooptijd, wat veelal financieel voordelig is voor een ontwikkelaar. Daarnaast wordt wel de vraag gesteld of <i>"niet wat meer structurele bijdrage vanuit het Rijk beschikbaar gesteld moet worden om dit soort doelen te bereiken?"</i> (11) aangezien veel van de gezondheidsbaten uiteindelijk bij de Rijksoverheid belanden en niet bij ontwikkelende partijen.
<u>Sociaal-maatschappelijk</u>	De investeringsoverweging om een fijn en gezond gebied te maken waar mensen willen verblijven speelt bij maatschappelijke motieven een rol. <i>"Het zijn niet alleen maar financiële overwegingen. Nee, zeker niet. Want ik denk eerder dat het geld kost"</i> (10). Bij Spoorzone in Tilburg is het de gemeente die investeert in de herbestemming van cultureel erfgoed dat wordt ingezet voor maatschappelijke doeleinden. De investering in het openbaar gebied is een gezamenlijke opgave. (11) geeft aan dat je ook moet investeren in nabijheid van voorzieningen als je een autoluw, en dus gezond, gebied wilt ontwikkelen. En dat het gebied als prettig en veilig wordt ervaren om doorheen te wandelen. In Merwede wordt de ontwikkeling ondersteund door subsidies vanuit de overheid, die vanuit een maatschappelijk motief investeren in deze gebiedsontwikkeling gezien de woningnood. De ontwikkeling is ondanks een negatieve exploitatie wel gestart, waarbij gehoopt wordt om nog meer overheidssubsidie om het onrendabele deel te dekken. (9) geeft aan dat BPD het als een maatschappelijke taak ziet om te zorgen voor betaalbare woningen voor het middensegment. Daarbij investeert BPD ook in maatregelen, zoals het creëren van kleine voortuintjes om ontmoeten te stimuleren, ondanks dat niet geheel zeker is of deze maatregelen echt werken. Daarnaast investeert BPD bij de Caai in een community manager die na de verkoop samen met de nieuwe eigenaren en de VvE het gebied verder zal invullen en programmeren. En op voorhand is ook al geïnvesteerd in voorzieningen voor bewoners, om de sociale cohesie te bevorderen en de identiteit van de plek te laden en wordt bijvoorbeeld korting gegeven op de sportschool om het gebruik en ontmoeting te stimuleren (9). Daarbij geeft (9) aan dat de voorzieningen ook voor iedereen betaalbaar moeten zijn, de

	bijdrage aan de community (VvE) moet dus ook betaalbaar zijn voor de sociale doelgroep. (9) geeft aan dat naast gebiedsgerichte investeringen, BPD als onderdeel van Rabobank ook veel in maatschappelijke doelen investeert en diverse samenwerkingsverbanden aangaat in het kader van hun maatschappelijke verantwoordelijkheid. Ook heeft BPD een apart cultuurfonds wat financiële ondersteuning biedt aan culturele instellingen, activiteiten en exposities.
Juridisch	(10) geeft aan dat SDK en de gemeente gezamenlijk deelnemen (ieder 50%) in een publiek-private samenwerking. Afgesproken is dat de partijen samen investeren in de openbare ruimte en de kwaliteit van het openbaar gebied. De gemeente kijkt als publieke partij vooral naar de maatschappelijke meerwaarde, waarbij kwaliteit en behoud van de identiteit van het gebied belangrijker zijn dan opbrengstmaximalisatie. Aangegeven wordt dat de investeringen in duurzaamheid en indirect gezondheid dan ook veelal een opgelegde verplichting is vanuit de gemeente en door landelijke wetgeving. Voor de openbare ruimte is bijvoorbeeld een handboek samen vastgesteld. <i>“Een soort van koersdocument voor de openbare ruimte, kunnen we wel zeggen. En die kwaliteit wordt zo geborgd”</i> (10). (11) stelt dat de verplichting om te voldoen aan wet- en regelgeving een motief is om te investeren. Bij de gebiedsontwikkeling Merwede is contractueel vastgelegd wie wat moet bekostigen en waarvoor gezamenlijk getracht wordt om subsidie te krijgen. Ook door (9) wordt het gemeentelijke kader met eisen genoemd om (aanvullende) investeringen te doen. Zo is BPD bij de Caai verplicht om extra te investeren in deelmobiliteit om het gebied goed te laten functioneren. Veel van de juridische verplichtingen om te investeren zijn terug te vinden in het bestemmingsplan en bijbehorende overeenkomsten. Hiernaast wordt de ESG regelgeving aangehaald. Dit geeft een juridische verplichting aan zowel investeerders, financiers als grote ontwikkelaars om compliant te werken. Zo benoemen (9) en (10) dat ze compliant moeten zijn aan het ESG beleid van hun bedrijf, waarbij dit bij SDK momenteel concern breed geïmplementeerd wordt bij VolkerWessels. Ook wordt aangegeven dat allerlei benchmarks en regelgeving de vraag naar duurzaam gezond vastgoed stimuleert (11). Eveneens institutionele beleggers moeten voldoen aan ESG criteria, waardoor ze bereid zijn om hier iets extra's voor te betalen. Echter krijg je niet zomaar meer geld als je een gezond gebouw maakt (11).
Persoonlijke overtuigingen	Een aantal ontwikkelaars geeft in het interview aan dat gezondheid misschien wel het belangrijkste is wat je kunt hebben, waaruit blijkt dat ze ook intrinsiek gemotiveerd zijn om gezonde leefomgevingen te realiseren. <i>“Het is niet alleen maar een woning maken. Het is een goede leefomgeving maken”</i> (10) en <i>“Ontwikkelaars willen gave en goede projecten maken”</i> (11). Daarnaast is er ook een intrinsieke motivatie bij partijen om geld verantwoordelijk te besteden. <i>“Je merkt die intrinsieke motivatie ook wel doordat het geld gewoon verantwoordelijk wordt geïnvesteerd”</i> (11). Vanuit (9) wordt daarbij aangegeven dat het gaat om investeren in de lange termijn. En omdat de eisen alleen maar omhoog zullen gaan kan je dus beter niet een beetje doen, maar er meteen helemaal voor gaan <i>“Ik wil altijd graag gewoon het goede doen. En ik denk dat dat met een lange termijn bril moet. Dat is mijn overtuiging”</i> (9).

(8) geeft aan dat de verantwoordelijkheid voor gezondheid op gemeentelijk en stadniveau ligt bij de overheid, maar dat je altijd het gesprek erover aan kunt gaan en kan bekijken welke mogelijkheden er in jouw project liggen. *“Vind je gezondheid belangrijk? Dan moet je dat in de omgeving stimuleren denk ik”* (8). Ook geeft (8) aan dat een ontwikkelaar ook zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid moet nemen. Het investeren in het toevoegen van maatschappelijke waarde is een belangrijk element in de gebiedsontwikkelingen van BPD en daarmee voor haar ook een belangrijke reden om voor BPD te werken (9).

Respondenten werkzaam bij een provinciale overheid

Algemeen

Beide provincies zijn betrokken bij grootschalige gebiedsontwikkelingen. Bij de provincie Noord-Brabant is gesproken met de teamcoördinator van een team dat probeert voortgang te stimuleren bij voornamelijk grootschalige gebiedsontwikkelingsopgaven. En bij de provincie Utrecht is gesproken met de beleidsadviseur Innovatie Gezonde Leefomgeving, welke betrokken is bij onderzoek naar gezondheid en stimuleren van bewustwording.

Uit de interviews blijken zowel de provincie Noord Brabant als de provincie Utrecht actief bezig met de doorontwikkeling van gezondheidsbeleid in relatie tot de fysieke leefomgeving. Door de provincie Utrecht is de gezonde leefomgeving centraal gezet in het beleid, de Omgevingsvisie. Alle sectorale beleidsteams dienen in hun beleid en werkzaamheden bij te dragen aan dit doel. Bij de provincie Noord Brabant is gezondheid ook genoemd als belangrijk speerpunt in de Omgevingsvisie, maar wordt hier meer sectoraal uitvoering aan gegeven door een apart team.

De geïnterviewden gaven beiden aan dat gezonde gebiedsontwikkeling ook erg gaat over integraal samenwerken, zowel binnen de diverse beleidsdomeinen binnen de provincie als met partners daarbuiten. *“Je moet toch samen met elkaar doen... Je komt elkaar altijd wel weer tegen”* (6). Gezondheid wordt door de provincie echt gezien als een gezamenlijk belang. En *“door gezondheid centraal te stellen kunnen tegenstrijdige belangen worden overkomen”* (6).

De ambities om te werken aan een gezond leefomgeving en gezondheid een plek te geven in gebiedsontwikkeling worden onderschreven door de geïnterviewden. De provincie Utrecht heeft zelfs een gezonde gebiedsontwikkelingstemplate ontwikkeld, een tool om het milieu en de gezonde leefomgeving beter inzichtelijk te maken. De template is gratis beschikbaar voor partijen omdat de provincie wil dat deze template zo vroeg mogelijk in het ontwikkelproces wordt gebruikt: *“wij willen dat het zo vroeg mogelijk wordt meegenomen en zo vroeg mogelijk inzichtelijk is. En dat daar bewuste besluiten over worden genomen. Dus het is voor ons de heilige graal eigenlijk”* (7).

Er wordt tegelijkertijd ook een kanttekening geplaatst omdat er nog weinig bewijs is wat je nu concreet moet doen om een gezonde wijk te creëren. *“Als je deze maatregelen toepast, dan heb je drie jaar gezonde levenswinst... Dat is nog heel moeilijk aantoonbaar te maken”* (7). In de praktijk zijn ook nog geen goede voorbeelden te vinden van binnenstedelijke ontwikkelingen die vanuit een gezondheidsperspectief zijn gerealiseerd. Deze projecten worden nu pas gebouwd. En zelfs nu is het lastig om te bepalen hoe je moet toetsen en monitoren of je de doelstellingen gaat halen.

Gezondheidsmaatregelen

In de interviews met de provinciale overheid worden de volgende gezondheidsmaatregelen genoemd:

Nabijheid van beleefbaar kwalitatief groen	Het investeren in groen zorgt dat mensen meer actief gaan bewegen en verplaatsen. Tevens zijn opgaven slim te combineren, zoals het toevoegen van groen en het voorkomen van hittestress en de opgave voor klimaatadaptatie en waterberging. Daarnaast wordt aangegeven dat de kwaliteit van groene verblijfsruimtes van belang is. <i>“Een boom kan zorgen voor letterlijk een beter</i>
---	---

	woonklimaat. Misschien zelfs ook een vestigingsklimaat” (6). De provincie Utrecht heeft ook in haar beleid de ambitie bepaald dat de groene opgave meegroeit met de verstedelijking, waarbij 75m ² groen per woning wordt gehanteerd bij nieuwe woningbouwopgaven (7).
<u>Actieve mobiliteit</u>	Actieve mobiliteit wordt in beide interviews genoemd. Waarbij (6) specifiek aangeeft in te willen zetten op de mobiliteitstransitie door het bouwen nabij stations te stimuleren. En dat de mobiliteitstransitie van belang is om plekken te creëren waar mensen kunnen wandelen en kinderen kunnen spelen.
<u>Stedelijke concentratie & functiemenging</u>	Het aspect verdichting en functiemenging wordt enkel door (6) genoemd, gerelateerd aan het omvormen van spoorzones, welke van oorsprong geen woongebieden waren, naar gemengde gebieden waar ook flink woningen kunnen worden toegevoegd.
<u>Bevorderen sociale cohesie en interactie</u>	(7) benoemt dat ook de sociale component een grote rol speelt bij gezondheid, sociale cohesie. En dat dit niet alleen gaat om je leefomgeving en hoe je dat inricht, maar dat dit ook iets cultureels is wat lang duurt om op te bouwen. (6) noemt de functie van ontmoeten en spelen in de openbare ruimte als belangrijk element voor een gezonde leefomgeving.

Investeringsmotieven

Uit de interviews komen diverse investeringsmotieven naar voren die de geïnterviewden van belang achten:

<u>Financieel - economisch</u>	(7) geeft aan dat de provincie Utrecht mee investeert in kennisontwikkeling over de gezonde leefomgeving. Het stimuleren van onderzoek en innovatie heeft ook een economisch doel om de concurrentiepositie van Utrecht te versterken. Er wordt enkel meebetaald aan kennisontwikkeling als cofinanciering door het bedrijfsleven is geregeld. <i>“Het is voor ontwikkelaars en fabrikanten ook belangrijk om gezonde producten af te leveren, en dat betekent dus ook langere betrokkenheid”</i> (7). Gezondheid wordt daarbij gezien als een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid van zowel overheid als marktpartijen. (6) geeft aan dat het combineren van opgaven soms een financieel motief kan zijn om financieel bij te dragen aan ontwikkelingen door de provincie Noord Brabant. Zo leiden bijvoorbeeld binnenstedelijke maatregelen voor wateropvang tot minder waterproblematiek inclusief dure technische oplossingen in het landelijk gebied. Ook helpt de provincie om (nieuwe) belanghebbende partijen te verbinden aan de opgaven wat kan leiden tot nieuwe financieringsstromen waardoor ontwikkelingen financieel haalbaar gemaakt kunnen worden.
<u>Sociaal-maatschappelijk</u>	(7) geeft aan dat het thema gezondheid gezien wordt als maatschappelijk van groot belang en de provincie daarom, samen met andere partners, investeert in kennisontwikkeling over de gezonde leefomgeving. Daarbij wordt aangegeven dat de provincie Utrecht niet actief meefinanciert aan maatregelen ten

	behoefte van gezondheid in gebiedsontwikkelingsprojecten, maar wel ondersteunt met capaciteit en middelen vanuit de maatschappelijke opgave om gezondheid hierin een plek te geven. Ook betaalt de provincie Utrecht mee aan opgaven vanuit een breder algemeen belang (bijvoorbeeld bij infrastructuur en openbaar vervoersverbindingen). Daarnaast verstrekt de provincie subsidies, bijvoorbeeld voor een monitoringsprogramma voor gezonde gebiedsontwikkeling. (6) benoemt dat de politiek de keuze heeft gemaakt om financieel bij te dragen aan grootschalige gebiedsontwikkelingen in Noord-Brabant. Daarbij wordt steeds de afweging gemaakt wat je financieel over hebt om bepaalde ambities en/of opgaven te realiseren. De provincie financiert mee als blijkt dat er een financieel tekort is en de belangen groot zijn. Het gaat daarbij om het behalen van maatschappelijke doelstellingen, zoals sociale woningbouw, maatschappelijke voorzieningen, infrastructuur en natuurontwikkeling. (6) geeft daarbij aan te zien dat ontwikkelaars steeds meer investeren in projecten die naast financiële waarde ook maatschappelijke meerwaarde genereren.
<u>Juridisch</u>	(7) stelt dat de komst van de Omgevingswet de provincie verplichtte tot uitwerking van gezondheidsbeleid in relatie tot de fysieke leefomgeving. De provincie werd dus verplicht om hierin te investeren en gezondheid te verwerken in beleid en regelgeving die doorwerkt in gebiedsontwikkelingsprojecten. Door (6) wordt aangegeven dat er geen wettelijke verplichting is om te investeren in gebiedsontwikkeling door de provincie, maar dat dit in Noord-Brabant een politieke keuze is om dit wel te doen.
<u>Persoonlijke overtuigingen</u>	Er worden geen persoonlijke overtuigingen genoemd als investeringsmotief.

Respondenten werkzaam bij een gemeente

“Als vastgoedontwikkelaar in 2024 hoor je producten te maken die voldoen aan alle eisen en behoeften van de samenleving. Voor een duurzame, gezonde samenleving.” (4)

Algemeen

Uit de interviews blijkt dat er op verschillende manieren wordt samengewerkt bij de gebiedsontwikkelingsopgaven, wat mede afhankelijk lijkt van het grondeigendom. Zo is de gemeente Tilburg 100% grondeigenaar en voert ze na een partnerselectie samen met één ontwikkelaar gefaseerd de gebiedsontwikkeling van de Spoorzone uit, waarbij ze ook zelf fors mee investeren. De gemeente Utrecht heeft 30% van de grond in eigendom en participeert actief in het Merwedelab. De gemeente Eindhoven heeft geen grondeigendom en is enkel faciliterend betrokken bij de ontwikkeling van de Caai. Wel heeft de gemeente Eindhoven voorkeursrecht gevestigd op het gebied Kanaalzone Zuid om hier in de toekomst eventueel een actievere rol te pakken. Uit de interviews blijkt ook een belangrijke overeenkomst tussen de gemeenten; ze stellen allemaal de (ruimtelijke) kaders en randvoorwaarden vast waar de ontwikkeling aan moet voldoen.

Uit de gesprekken met de gemeentelijk projectleiders blijkt dat in de ontwikkelingen in Eindhoven en Tilburg niet specifiek op gezondheid is gestuurd. Gezondheid is in Eindhoven geen standaard onderdeel van het gebiedskader die de gemeente oplegt, maar de noodzaak voor gezondheidsmaatregelen is afhankelijk van het gebied (3a). In Utrecht bij Merwede is ‘Gezond Stedelijk Leven’ wel als thema meegenomen. Bij alle drie de gemeenten zijn de afgelopen jaren allerlei doelstellingen en kaders geformuleerd op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie, welke ook door de markt worden overgenomen. *“Ontwikkelaars moeten relevante maatschappelijke thema’s meenemen. Ontwikkelaars willen ook goede gebieden maken en moeten zich in de markt bewijzen” (4).*

Door alle drie de gemeenten wordt het belang van een goede samenwerking met marktpartijen benadrukt. En wordt aangegeven dat gebiedsontwikkeling een dynamisch proces is dat qua thema gezondheid nog in een veranderproces zit, mede doordat het onduidelijk is wat de gezondheidseffecten van maatregelen zijn omdat deze moeilijk te meten zijn. Zo stelt de projectleider uit Tilburg dat: *“Er zal breder invoelbaar en meetbaar en tastbaar moeten worden gemaakt wat gezondheidseffecten voor andere kosten met zich meebrengen. En continu die gesprekken blijven voeren en dat op die manier steeds meer gemeengoed wordt... Wij praten nu over een aantal andere dingen in gebiedsontwikkeling waar we tien, vijftien jaar geleden nog niet echt over spraken” (4).* Bij de gebiedsontwikkeling Merwede wordt ook getracht om antwoord te krijgen op de vraag: *“Gezond stedelijk leven, wat is dat dan?” (5).* Hier wordt met behulp van onderzoek door het Merwedelab getracht meer inzicht te geven op onder andere dit thema en daarmee meer zekerheid te bieden aan partijen over investeringen in gezondheidsmaatregelen. De gemeente Eindhoven geeft aan dat het investeren in gezondheid binnen de gebiedsontwikkeling de Caai moet komen van de ontwikkelende partijen *“In principe zie je dan toch dat de ontwikkelende partijen de investeerders zijn. En de rest haakt dan misschien aan. Iemand moet wel beginnen” (3)* waarbij de ervaring is dat maatregelen die worden bedacht veelal in het proces veranderd of afgeschaald worden omdat ze niet haalbaar blijken. En vanwege de woningnood eerder wordt toegegeven aan de realisatie van het woonprogramma ten koste van groen en voorzieningen (3a).

Gezondheidsmaatregelen

In de interviews met de gemeenten worden de volgende gezondheidsmaatregelen genoemd:

<u>Nabijheid van beleefbaar kwalitatief groen</u>	Voldoende groen, bomen en plekken met water worden genoemd als belangrijk voor gezondheid bij gebiedsontwikkeling. Daarnaast wordt ook door alle gemeenten aangegeven dat voldoende groene plekken van belang zijn om hittestress tegen te gaan. Bij de Caai in Eindhoven gaat het zowel om het vergroenen en het vernatten (opvang van hemelwater) en is de gemeentelijke ambitie om een groene zone te realiseren langs het kanaal. De gemeente Eindhoven hanteert een rekentool waarmee ontwikkelaars hun groene en blauwe opgave kunnen programmeren en ook de kwaliteit van groen wordt meegenomen (3, 3a). Tevens wordt gewerkt aan de openstelling van een privaat park aan de overzijde van de ontwikkeling (3a). In de gemeente Tilburg wordt gewerkt met een puntensysteem voor natuurinclusiviteit om het ecologische systeem te versterken (4). Bij Merwede in Utrecht proberen ze bij het plan rekening te houden dat zoveel mogelijk woningen uitkijken op een groene ruimte en wordt de openbare ruimte stevig vergroend om deze aantrekkelijk te maken om te gebruiken (5).
<u>Actieve mobiliteit</u>	De tweezijdige ontsluiting van het station en het beter bereikbaar maken van het OV door de aanleg van nieuwe infrastructuur en het inzetten op meer lopen en fietsen is een belangrijk uitgangspunt van de gebiedsontwikkeling Spoorzone. In de nieuwe plannen is het autoparkeren flink afgeschaald en wordt ingezet op deelmobiliteit (MaaS) en OV (4). Ook in Eindhoven wordt ingezet op lopen en fietsen in plaats van de auto. Daarnaast wordt ingezet op deelmobiliteit, zowel om doorgaand verkeer naar de binnenstad af te vangen in hubs als ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen, waarbij dan minder parkeerplaatsen gerealiseerd hoeven te worden en in de toekomst afsluitingen voor doorgaand verkeer (3, 3a). In Utrecht is mobiliteit doormiddel van het STOMP principe meegenomen (Stappen-Trappen-OV-MaaS-Particuliere auto. De buurten zijn autovrij en autoluw, dus je moet eerst lopen of fietsen naar een parkeerplaats. Op twee plekken kom je bij de centrumfuncties waar ook de ov-halte is en de parkeergarage. De parkeernorm van Merwede is 0,6 en ieder woning kan ook maar één parkeerplek in de garage claimen (5).
<u>Stedelijke concentratie & functiemenging</u>	Door de projectleider Spoorzone wordt verdichting en functiemenging niet genoemd. Maar de gebiedsontwikkeling Spoorzone is natuurlijk wel een voorbeeld van een grootschalige transformatie van een werklocatie naar een centrumgebied met meerdere functies, al zou je wellicht een hogere dichtheid verwachten zo dicht bij het station. Merwede in Utrecht en Kadegedebied-Zuid in Eindhoven betreffen transformatiegebieden waar woningbouw in combinatie met diverse andere functies worden toegevoegd met een hoge Floor Space Index (en waarbij Hugo 3x hoger is dan in de literatuur als 'gezond' wordt bestempeld). En waarbij in Merwede al een compleet masterplan ligt met een verdeling van de diverse functies over de wijk.
<u>Bevorderen sociale cohesie en interactie</u>	De projectleider van de Spoorzone in Tilburg benoemt het belang van levendigheid en sociale veiligheid, het creëren van plekken voor interactie en om te ontmoeten. <i>“Mensen moeten de deur uit kunnen in een openbare ruimte die prettig is om te verblijven en uitnodigt tot bewegen en ontmoeten”</i> (4). Daarnaast wordt aangegeven dat in de Spoorzone geen zorginfrastructuur en sociale infrastructuur aanwezig is gericht op ouderen en dat hier in het plan

	ook (nog) geen rekening mee is gehouden. In Merwede investeert de gemeente in sociale cohesie door bemensing van de buurtontmoetingspunten en de aanleg van twee parken en diverse sport en beweegfaciliteiten en pleinen. De projectmanager geeft echter aan dat er geen sociale of actieve programmering wordt verzorgd na de realisatie. Daarnaast investeert de gemeente in onderzoek door het Merwedelab naar social design. <i>“De stad op ooghoogte is daarbij een thema waarbij bekeken wordt hoe je de stad als wandelaar ervaart. Dit gaat met name over sociale veiligheid en ontmoeten”</i> (5). Zowel in Tilburg als in Utrecht heeft de gemeente de regie over de inrichting van de openbare ruimte. In Eindhoven is de gemeente zowel bij de Caai als Hugo geen grondeigenaar en zijn hier geen maatschappelijke voorzieningen voorzien. Deze moeten allemaal landen in de Kanaalzone Zuid, waarin de gemeente een actievere rol op zich neemt.
<u>Overige maatregelen</u> 1. Beperken geluidsoverlast 2. Sociale inclusiviteit 3. Kwaliteit en architectuur 4. Gezonde voeding	In de Spoorzone is het beperken van geluidsoverlast van het spoor ook een belangrijke maatregel om gezondheidsschade te voorkomen (4). Dit wordt door de andere geïnterviewde gemeentelijke projectmanagers niet genoemd. Door de projectleider van Tilburg wordt gerefereerd aan sociale inclusiviteit als onderdeel van gezondheid. Zo zijn de plekken in de Spoorzone voor ontmoeten en interactie door bewoners en bezoekers voornamelijk commercieel van aard. <i>“Dus commercieel kun je wel een terrasje pakken en een lekker bakje koffie. Maar dat is niet voor iedereen weggelegd en betaalbaar en toegankelijk”</i> (4). In Eindhoven en Utrecht worden juist gemeenschappelijke (buiten)ruimtes gemaakt in, op en tussen de nieuwe gebouwen. Het Merwedelab heeft een thema Social Design, wat gaat over sociale interactie en het creëren van een community. Daarmee raakt het ook aan het thema gezondheid (5). In Eindhoven wordt daarnaast een zorgconcept voor kwetsbare doelgroepen opgenomen in het programma om ook hen een plek te geven in de nieuwe wijk (3). De projectmanager uit Eindhoven (3) gaf in het interview aan dat ook de kwaliteit van de openbare ruimte en de architectuur bijdragen aan een prettige woonomgeving, wat ook de gezondheid van de bewoners ten goede komt. Vanuit het Louis Bolk Instituut is geadviseerd om ook de programmering van gezonde voedselomgeving mee te nemen in Merwedekanaalzone. Dit is echter vanuit commerciële redenen niet overgenomen.

Investeringsmotieven

Uit de interviews komen diverse investeringsmotieven naar voren die de geïnterviewden van belang achten:

<u>Financieel - economisch</u>	Bij Spoorzone participeert de gemeente zelf actief in de gebiedsontwikkeling, waardoor zij een financieel belang heeft om een kwalitatief goed gebied te ontwikkelen. Het investeren in een multifunctioneel en dynamisch stedelijk
--------------------------------	--

	centrumgebied is goed voor het vestigingsklimaat. Dit was ook het motief om de gronden destijds aan te kopen, aldus de projectleider. De gebiedsontwikkeling kan de economische groei van de stad versterken en daarmee ook de inkomsten van de gemeente. Er wordt gekeken of er een bedrijfsinvesteringszone (biz) opgezet kan worden om de kwaliteit en het imago van het gebied te versterken en eigenaarschap te vergroten, waarmee de gemeente hoopt op termijn financieel minder te hoeven investeren. Daarnaast stelt de projectleider dat projecten alleen doorgang kunnen vinden als deze financieel haalbaar zijn. Ambitiestapeling en kostenstijging zorgen er voor dat opbrengsten in gedrang komen, wat een motief is voor de ontwikkelaar om niet te investeren. De gemeente investeert zelf ook mee om tegemoet te kunnen komen aan de steeds strengere eisen. Zo belast de gemeente niet alle extra kosten die ze maakt voor de openbare ruimte door aan de ontwikkelaar vanwege de hoge kostenstijgingen voor het realiseren van de opstallen (4). (3) stelt dat BPD echt investeert in de kwaliteit van de openbare ruimte en de gebouwen. Aangegeven wordt dat ze dit vooral doen omdat ze langjarig betrokken zijn via hun woningfonds en dus een financieel belang hebben om goede woningen te realiseren ten behoeve van de verhuurbaarheid. Daarnaast speelt volgens ook nog een stukje marketing van BPD, omdat ze graag meer projecten willen doen in de stad (3). Omdat de gemeente Eindhoven zelf geen grondpositie heeft investeert ze niet actief mee (3, 3a). Met de ontwikkelaar zijn anterieur financiële afspraken gemaakt over het (bovenplanse) kostenverhaal. En omdat de gemeente Eindhoven zelf beperkt capaciteit en middelen heeft voor beheer en onderhoud is er een financiële incentive om bij projecten zo min mogelijk openbaar gebied over te nemen en eigenaren in het gebied zelf het beheer en onderhoud te laten doen. Daarbij wordt ook aangegeven dat er geen doorrekening wordt gemaakt van de maatschappelijke kosten en baten (3a) en dat het wellicht een optie zou kunnen zijn om zelf meer te investeren, bijvoorbeeld vanuit het fonds bovenwijkse voorzieningen (3a). In Merwedekanaalzone heeft de gemeente Utrecht zelf 30% van het grondeigendom in handen en wil vanuit het grondbedrijf ook winst maken op de ontwikkeling, om bijvoorbeeld investeringen elders in het gebied te kunnen realiseren. Partijen zijn verantwoordelijk voor winsten en verliezen op hun eigen grondeigendom. Wel zijn in de publiek-private-samenwerking (PPS) collectief afspraken gemaakt over de grondwaardes en er wordt gewerkt met een programmaverrekening (5). Daarbij geeft hij aan dat <i>“de club van zorgverzekeraars wel wordt gemist als investeerders omdat de baten van de gezondheidsmaatregelen ook deels bij hen lijken te landen. Echter door de concurrentie lijkt hier niemand in te willen stappen. Dat is jammer”</i> (5).
Sociaal- maatschap- pelijk	Het fungeren van aanjager en het nemen van voortouw om de hoge ambities te verwezenlijken kan gezien worden als een maatschappelijk motief om te investeren. Zo heeft de gemeente Tilburg extra budgetten vrij gemaakt om de kosten te dekken van de nieuwe ambities op het gebied van klimaatadaptaties, gezondheid en natuurinclusiviteit. En tevens worden hogere onderhouds- en beheerskosten ingeboekt voor de openbare ruimte in Spoorzone (4). Een ander genoemd maatschappelijk motief om te investeren is het behoud van cultureel erfgoed en aanpassingen in het te realiseren programma met daarin meer ruimte voor sociale woningbouw, culturele voorzieningen en klimaatadaptatie. Zo heeft de gemeente Tilburg zelf ontwikkelrechten voor de realisatie van de maatschappelijke functies in het gebied (4).

	In Eindhoven wordt door (3) als enige maatschappelijke motief genoemd dat er geïnvesteed zal moeten worden in de verkeersregulering om verdere ontwikkeling van Kanaalzone Zuid en Hugo mogelijk te kunnen maken. (3a) ervaart daarbij wel dat soms te veel wordt neergelegd bij de markt en geeft aan dat het soms handiger is om als overheid zelf te investeren om maatschappelijke doelstellingen als gezondheid te kunnen behalen. De gemeente Utrecht heeft aparte bv's opgericht om maatschappelijke doelstellingen na te kunnen streven (mobiliteitsbedrijf) en een collectief energie-maatschappij voor het bodemenergiesysteem. Tevens is 2,4 miljoen vrijgemaakt, waarvan de gemeente Utrecht een deel betaald, voor onderzoek naar 'gezond stedelijk leven' door het Merwedelab (5).
<u>Juridisch</u>	(4) stelt dat voor de Spoorzone diverse subsidies verkregen zijn vanuit de provincie en het Rijk en hier vaak voorwaarden aan verbonden zijn zoals cofinanciering en een realisatieverplichting. Daarnaast zijn er de juridische afspraken in de PPS met SDK vastgoed. De gemeente Utrecht heeft ook allerlei juridische afspraken in de PPS. En ook hier zijn subsidies verkregen van het Rijk waar investeringsplichten aan hangen.
<u>Persoonlijke overtuigingen</u>	(4) geeft nog aan dat gezondheid in basis een verantwoordelijkheid voor ons allemaal is. Maar ook gezien kan worden als een merit good (goederen waarvan de overheid vindt dat deze moeten worden gestimuleerd). Hij stelt dat de overheid (gemeente) een verantwoordelijkheid heeft om te investeren in het reguleren hiervan, omdat er anders grote verschillen ontstaan tussen mensen die het goed hebben en mensen die het niet goed hebben. Een ontwikkelaar is op een gegeven moment weg, de overheid (gemeente) is een partij die altijd blijft (4).

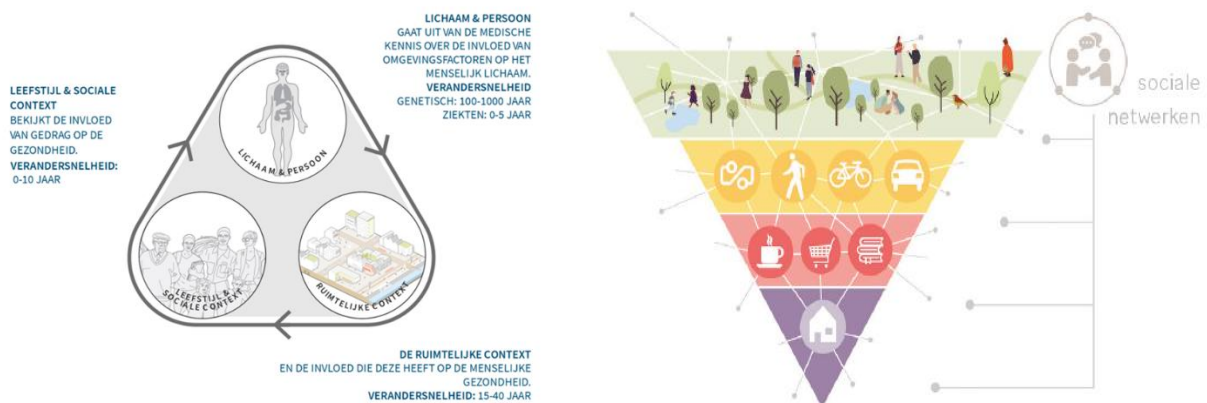
Adviesbureau

Algemeen

Gesproken is met adviesbureau PosadMaxwan, een stedenbouwkundig adviesbureau dat zich richt op zowel de publieke als private sector (merendeel publieke opdrachten). Het bureau staat bekend om haar expertise in het ontwerpen van gebieden vanuit een gezondheidsperspectief. En met de programmamanager van het Merwedelab, welke als zelfstandig adviseur opereert.

“Probeer mensen te inspireren om anders te kijken, niet ouderwets te denken” (1)

PosadMaxwan maakt voor haar werk gebruik van de gezondheidsdriehoek van het PON Telos, waarbij de gezondheid van mensen bestaat uit drie dimensies: lichaam en persoon (genetisch en ziekten), de leefstijl en sociale context (invloed van gedrag) en de ruimtelijke context (fysieke ruimte). Deze drie dimensies hebben verschillende verandersonnelheden. Daarnaast werkt PosadMaxwan met een omgekeerde driehoek voor het ontwerpen, waarbij ze de ‘trage’ fysieke systeemlaag als basis nemen voor ruimtelijke ingrepen omdat deze het meeste tijd nodig heeft om tot ontwikkeling te komen. De natuurlijke laag met bodem, water en natuur (ecosysteemdiensten) en de bestaande sociale netwerken vormen daarbij het startpunt. Daarbij wordt aangegeven dat alle keuzes die gemaakt worden in de diverse lagen van de driehoek invloed hebben op gezondheid. *“..gezondheid is niet één van de lagen. Gezondheid ligt overal. Alle keuzes op andere niveaus hebben een effect op gezondheid” (1)*. Gezondheid levert daarmee een ander perspectief op om naar ruimtelijke vraagstukken te kijken.



Figuur 38: Gezondheidsdriehoek: drie dimensies van gezondheid (bron: Het PON Telos) en piramide voor omgekeerd ontwerpen (PosadMaxwan)

De experts beamen dat de inrichting van de fysieke leefomgeving grote invloed kan hebben op de gezondheid. Maar dat er ook zaken zijn waarop gebiedsontwikkeling geen invloed heeft, zoals de sociaal-maatschappelijke status (inkomen) wat ook van grote invloed is op de gezondheid. *“Je sociaaleconomische status heeft een groot effect. Meer geld je verdient, meer problemen kan je oplossen en meer ruimte heb je om te sporten. Dat kunnen we niet met ruimte oplossen” (1)*. Zij geven aan dat iedereen verantwoordelijk is voor gezondheid, maar dat de overheid ook een grote rol heeft om hierin te investeren, zeker voor de mensen die geen andere optie hebben, zoals mensen met een lagere sociaaleconomische status.

In hun werk is het daarom nodig om met hoge ambities te beginnen, want deze worden veelal gedurende het proces naar beneden bijgesteld. Het verlies van ambitie gedurende het proces blijkt ook uit het interview dat is gehouden met stedenbouwkundig bureau DELVA in de case-study van de gebiedsontwikkeling Kadegebied-Zuid (hoofdstuk 6.1).

Gezondheidsmaatregelen

In het interview kwamen de volgende gezondheidsmaatregelen naar voren:

<u>Nabijheid van beleefbaar kwalitatief groen</u>	Groen, en ook water, wordt van belang geacht in relatie tot het verlagen van stress en voor het verbeteren van de ‘ervaren mate van gezondheid’ door mensen. Een groene omgeving laat mensen zichzelf gezonder voelen. Tevens draagt het bij aan vermindering van hittestress en een betere verblijfskwaliteit. Ook zorgt groen voor ruimte om te spelen en bewegen. Aangegeven wordt dat de kwaliteit en de toegankelijkheid van groen van belang zijn om een goede bijdrage te kunnen leveren. Daarbij moet ook rekening gehouden worden dat het eindplaatje lang duurt omdat bomen langzaam groeien en je bij nieuwe ontwikkelingen vooral ook moet kijken hoe je bestaand groen (bomen) kan inpassen.
<u>Actieve mobiliteit</u>	Meer fysieke activiteit wordt gezien als een belangrijke factor die kan bijdragen aan gezondheidswinst. De mobiliteitstransitie zorgt naast een verbetering van de luchtkwaliteit ook voor meer actieve vormen van mobiliteit en draagt hier aan bij. Om actieve vormen van mobiliteit te bevorderen is het van belang om te investeren in goede loop-en fietsroutes en duidelijke route-structuren.
<u>Stedelijke concentratie & functie-menging</u>	In het interview met PosadMaxwan wordt aangegeven dat stedelijke verdichting een belangrijke bijdrage kan leveren aan een gezondere leefomgeving, omdat hiermee diverse functies en voorzieningen dichtbij gerealiseerd kunnen worden en daarmee op loop-en fietsafstand bereikbaar. Daarnaast wordt aangegeven dat door verdichting en het mixen van woningen en doelgroepen je een gezondere wijk kan maken waarbij je ook meer groen kan toevoegen (minder parkeren en meer voorzieningen). Aangegeven wordt: <i>‘In Nederland zijn mensen een beetje bang om te verdichten, maar het helpt enorm met het realiseren van vergroening. Bij 400 woningen voor een wijk, dan kan ik daar al een buurtpark maken, of een klein parkje. Maar voor 20 woningen ga ik niet doen’</i> (1). De ontwerper en adviseur van PosadMaxwan stellen dus dat verdichten niet slecht is voor de gezonde leefomgeving. Maar dat dit juist bijdraagt aan gezondheid door het faciliteren van meer groen en voorzieningen dichtbij, het stimuleren van ontmoeten en doordat er meer geld beschikbaar is voor kwaliteit.
<u>Bevorderen sociale cohesie en interactie</u>	Het faciliteren van ontmoeten wordt genoemd als een belangrijke maatregel. Collectieve ruimtes voor ontmoeten en het versterken van sociale cohesie is een uitgangspunt in de manier waarop PosadMaxwan gebieden ontwerpt. De eenzaamheid neemt toe omdat we meer alleen wonen en daarom is bevordering van ontmoeten en sociale interactie van belang en wordt aangegeven dat daarbij ook het mengen van doelgroepen (diverse woonvormen) zorgt voor een betere zelfredzaamheid, met name ook voor ouderen (1). Social design is belangrijk omdat in een hoge dichtheid veel mensen op een kleine ruimte samen moeten leven. Sociale interactie is dan heel belangrijk (1a). Ontmoeten is in Merwede in kaart gebracht met de interactieladder. En

	bouwblokken en binnentuinen worden ingericht voor zowel ontmoeten als met rustige plekken. Maar ook i.r.t. fietsparkeren, de pakketservice en sociale veiligheid wordt gekeken in het ontwerp om ontmoetingen te stimuleren (1a). Spelregelset voor invullen openbare ruimte door bewoners, inclusief budget door gemeente. Ook community app wordt betaald (1a)
<u>Overige maatregelen</u> 1. Inclusiviteit	In het interview met de medewerkers van PosadMaxwan wordt ook nog een vijfde maatregel genoemd die zij toepassen om gezondheid te bevorderen; inclusiviteit. Daarbij wordt bij het ontwerp bijvoorbeeld rekening gehouden met de mobiliteitsbehoefte van mensen met een beperking, het feit dat niet iedereen kan autorijden en de behoefte van jongere kinderen aan ruimte om te spelen op straat.

Investeringsmotieven

<u>Financieel - economisch</u>	Er worden diverse financiële motieven genoemd voor het investeren in gezondheid bij ruimtelijke trajecten. 1) Er zijn meekoppelkansen voor het investeren in (openbaar) groen en water ten aanzien van klimaatadaptatie en de eisen voor het afkoppelen en bergen van water. Groen houdt water vast en vermindert hittestress. 2) Door inzet op mobiliteitstransitie naar actieve vormen van vervoer, ov en deelmobiliteit worden kosten bespaard voor de aanleg van parkeerplaatsen. Dit levert meer ruimte op voor groen, maar ook voor meer uitgeefbare m². Hierbij geldt de aanname dat straten waar mensen lopen en/of fietsen meer uitnodigen tot het doen van bestedingen. Zeker als de verblijfskwaliteit hoog is. 3) Verdichten wordt genoemd als positief voor gezondheid. Verdichting is veelal ook positief voor de financiële businesscase. Met de realisatie van meer woningen vermindert veelal ook het risico voor de investerende partijen. 4) Bij werklocaties levert het investeren in een gezonde omgeving voor werknemers direct financiële voordelen op voor de werkgever. Er wordt nog aangegeven dat bij hoge druk op de woningmarkt een investeringsaanpak waarbij gezondheid ook wordt meegenomen interessant kan zijn, omdat bedrijven dan ook willen co-investeren. Hierbij wordt gerefereerd aan Eindhoven waar ASML mee-investeert in de woningmarkt. Daarnaast wordt nog een belangrijke kanttekening gemaakt in het interview. En dat is dat het financieel motief om te investeren in gezonde gebiedsontwikkeling er wel is voor de kopende en/of verhurende partij (belegger), maar niet voor de ontwikkelaar omdat diegene die moet investeren niet diegene is die de baten ontvangt. Er zijn instrumenten beschikbaar die de gezondheidsbaten aantonen, en daarmee kan je aantonen dat er minder risico is, of een grotere kans op gezondheidswinst. Maar je hebt niet direct een effect en het effect is onzeker. Dit leidt er toe dat er veel wordt gesproken, maar nog weinig concreet wordt geëxperimenteerd in de praktijk. Het meenemen van het thema gezondheid in gebiedsontwikkeling is dus nog in de ontwikkeling. Er is geen instrumentarium om gezondheid financieel te waarderen (1a). Groot gebrek aan bewijsvoering doordat er geen tijd gestoken wordt in meten en testen (1a).
--------------------------------	---

	De zachte waarden zoals gezondheid en sociale cohesie en de maatregelen hiervoor zijn niet de meerkosten waarop projecten vastlopen (1a).
<u>Sociaal- maatschap- pelijk</u>	Gemeente financiert inrichting van openbare ruimte door bewoners (1a) Gemeente & marktpartijen financieren Merwedelab onderzoek en placema- king & community development(1a)
<u>Juridisch</u>	Er wordt in het gesprek aangegeven dat de regels en ambities met betrekking tot gezondheid veelal vanuit gemeenten worden gesteld. Hierbij wordt gerefereerd aan de Omgevingswet: <i>“De Omgevingswet zegt dat je moet in elke plannen zorgen dat je een gezonde omgeving creëert voor iedereen” (1)</i> . Daarbij is de regelgeving in relatie tot gezondheidsbescherming in Nederland goed op orde en ontbeert het met name aan regelgeving ten behoeve van gezondheidsbevordering. Ook wordt de Europese regelgeving voor grote bedrijven en investeerders als helpend beschouwd om te komen tot gezondere leefomgevingen. Aangegeven wordt dat er onvoldoende wordt gestuurd op zachte waarde en ESG. En dat je meer zou kunnen doen (1a)
<u>Persoonlijke overtuigin- gen</u>	Er worden geen persoonlijke overtuigingen genoemd als motieven om te investeren. De medewerkers van PosadMaxwan geven aan dat er ook geen direct contact is met afnemers van eindproducten en financiers.

Analyseresultaten interviews

Wie	Wat		Hoe	Waarom					
Investerende partij	Type maatregel		Type investering	Economisch	Sociaal-maatschappelijk	Investeringsmotief	Juridisch/Wetgeving	Persoonlijk	
Overheid	Beleefbaar kwalitatief groen	14	Reguliere investeringen	Stimuleren economische activiteiten / arbeidsproductiviteit	3	Maatschappelijke waarde toevoegen / impact maken / veranderen economie & maatschappij	ESG-beleid in CSRD (vrijwillig)	0	
			Projectinvesteringen	Financiële stimulering & fiscale voordelen om private (aanjagen) investeringen uit te lokken	2	Maatschappelijke verantwoordelijkheid	(Europese) wetgeving mbt klimaat & duurzaamheid	0	
	Actieve mobiliteit	8	Subsidies	Rendement / financiële performance	2	Sociaal-maatschappelijke druk / publieke opinie	Beroepsprocedures	0	
	Stedelijke concentratie & functiemenging	8	Fondsbijdragen / bovenwijken	Reductie overheidsuitgaven (o.a. zorg / openbare ruimte)	2	Promoten van duurzame ontwikkeling	Contractuele afspraken tussen de gemeente en andere partijen	4	
	Bevorderen sociale cohesie en interactie	6	Leningen	Juist niet investeren -> kostenbesparing	3		Omgevingswet	1	
	Anders: beperken geluidsoverlast	1	Kredietgaranties						
Ontwikkelaar	Beleefbaar kwalitatief groen	19	Kostenverhaal	Verhogen afzetwaarde/marktwaarde (toekomstwaarde)	8	Maatschappelijke waarde toevoegen / impact maken / veranderen economie & maatschappij	ESG-beleid in CSRD	4	Persoonlijke sociale voorkeuren & motivatie
	Actieve mobiliteit	16	Bovenwettelijke bijdrage	Rendement / financiële performance	7	Maatschappelijke verantwoordelijkheid	Beroepsprocedures		Warme gloed / filantropie
			Directe investeringen in project	Imago & vertrouwen	4	Sociaal-maatschappelijke druk / publieke opinie	Contractuele afspraken met de gemeente en andere partijen	4	
	Stedelijke concentratie & functiemenging	8		Marketing	8	Klantwens	Wetgeving / Regeling gemeente	6	
				Besparen op levensduur producten (kostenbesparing)	1				
				Vergoten marktaandeel					
	Bevorderen sociale cohesie en interactie	19		Financiële voordelen / fiscale stimulering	3				
	Anders (beweegvriendelijke openbare ruimte / duurzame inrichting / zorgvoorzieningen / geluid / gezond voedsel / sociale & fysieke veiligheid)	5		Netwerken & toekomst bedrijfsvoering Voorkomen van beroepsprocedures & vertraging	6 1				
				Juist niet investeren -> geen vraag particuliere koopmarkt / complexer in beheer & onderhoud / baten landen ergens anders (4x)	6				
Financier	Beleefbaar kwalitatief groen - klimaatadaptatie	2	Rente-afslag	Imago & vertrouwen	1	Maatschappelijke verantwoordelijkheid	ESG-beleid in SFDR & CSRD	5	
	Actieve mobiliteit		Brown premie penalty	Risicoreductie / risicoprofiel	3	Sociaal-maatschappelijke druk / publieke opinie	Eigen beleidsdoelstellingen	2	
	Stedelijke concentratie & functiemenging			Bedrijfsstrategie / Vergoten marktaandeel	1				
	Bevorderen sociale cohesie en interactie	2		Financiële voordelen / fiscale stimulering	1				
	Anders			Ontbreekt aan economisch motief om te investeren in gezondheid / niet aantoonbaar dat investeringen renderen in businesscase	2				
Belegger	Beleefbaar kwalitatief groen	4	Rendement-afslag	Rendement / financiële performance (lange termijn)	12	Maatschappelijke waarde toevoegen / impact maken / veranderen economie & maatschappij	ESG-beleid in SFDR & CSRD	8	Morele en ethische overtuigingen
	Actieve mobiliteit	2	Reguliere investeringen	Risicoafweging	2	Maatschappelijke verantwoordelijkheid	Wetgeving	4	Persoonlijke sociale voorkeuren (alleen private)
	Stedelijke concentratie & functiemenging			Vergoten marktaandeel	2				
	Bevorderen sociale cohesie en interactie	5		Financiële voordelen / fiscale stimulering	1	Sociaal-maatschappelijke druk / publieke opinie			Warme gloed / filantropie (alleen private belegger)
				Marketing (alleen institutionele beleggers)	1	Klantwens (alleen institutionele beleggers)			
	Anders: Inpandige gezondheid	1		Ontbreekt aan bewijsvoering over financiële performance en daarmee ook aan marktwaarde (3x) / Alleen mogelijk als alle partijen financieel bijdragen / Moet betaikbaar blijven en uitkomen in de businesscase / geen marktwaarde door wooncrisis	5				
Adviseur	Beleefbaar kwalitatief groen	6		Meekoppelkansen, bijv. groen & klimaatadaptatie	1	Maatschappelijke waarde toevoegen / impact maken / veranderen economie & maatschappij	Ambities en uitgangspunten komen van gemeente en niet van ontwikkelaars	1	Iedereen heeft een verantwoordelijkheid voor gezondheid
				Meekoppelkansen minder parkeren en minder brede straten tov. meer groen & langzaam verkeersroutes + meer programma	1	Taak van de overheid om te investeren	Wettelijke normen / regelgeving als instrument inzetten	1	
				Verdichten biedt kansen voor gezondere leefomgeving en is ook financieel aantrekkelijk. Geeft minder risico	2				
	Actieve mobiliteit	7		Betere zelfredzaamheid en minder eenzaamheid van mensen zorgt voor minder zorgkosten	1				
				Kosten in kaart brengen is lastig. Voor parkeren het makkelijkste. Je kunt op scenario-niveau berekeningen maken. Ook lastig om deuseffecten te meten, economische motivering is moeilijk.	2				
	Stedelijke concentratie & functiemenging	5		Mensen die lopen/fietsen besteden meer geld in de stad vanwege hogere verblijfskwaliteit	1				
	Bevorderen sociale cohesie en interactie	4		Voorverhuurders is er een financieel motief om te investeren in lange termijn rendement	1				
	Anders:blauw toevoegen aan groen. Gaat vaak samen en zorgt voor minder stress. Daarnaast inclusiviteit (leeftijd, beperking, geen rijbewijs etc). Voorkomen van luchtvervuiling. Geluidsmaatregelen. Belang van monitoring en onderzoek	4		Baten landen niet bij diegene die investeert. Deels de eindgebruiker zelf, maar bijvoorbeeld ook de zorgverzekeraar	1				
				Werkgever hebben direct financiële voordelen om te investeren in gezonde omgeving voor je werknemers	1				

Figuur 39: Overzicht maatregelen en investeringsmotieven uit interviews