



DE WOONOPGAVE ALS KANS VOOR GEZONDE BUURTEN

Perspectief op
de woonopgave

JULI 2026

INHOUD

VOORWOORD.....	3
SAMENVATTING.....	4
1. INLEIDING	5
2. DIAGNOSE: WOONOPGAVE VERSMALT TOT BOUWOPGAVE.....	6
2.1 Brabant bouwt weinig passend.....	6
2.2 Bestaande voorraad onvoldoende benut.....	7
2.3 De kwaliteit van samenleven staat onder druk	7
2.4 De kwaliteit van de leefomgeving schiet tekort.....	9
2.5 Ongelijkheid als rode draad door de diagnose.....	9
3. ONS PERSPECTIEF OP DE WOONOPGAVE: ONTWIKKEL GEZONDE BUURTEN	10
3.1 De bewoner als startpunt voor gezonde buurten	10
3.2 Tien uitgangspunten voor gezonde buurten	13
3.3 Ongelijkheid vraagt om ongelijk investeren.....	16
4. DOORBRAKEN DIE GEZONDE BUURTEN MOGELIJK MAKEN	16
4.1 Kwaliteit van (samen)leven als uitgangspunt van beleid.....	16
4.2 Van Programma van Eisen naar Programma van Waarden.....	17
4.3 De bestaande voorraad als grootste kans	18
4.4 Sturen op maatschappelijke waarde met nieuwe businessmodellen	19
5. WAAR DE BEWEGING NU KAN BEGINNEN	20
TOT SLOT.....	21
COLOFON.....	22
LITERATUUR	23

VOORWOORD

Het woningtekort raakt Brabanders dagelijks, en dus klinkt overal de roep om bouwen, bouwen, bouwen. Begrijpelijk. Maar wie de woonopgave alleen als bouwopgave ziet, mist waar het uiteindelijk om gaat. Een woning krijgt pas waarde in een buurt waar mensen gezond kunnen opgroeien en oud worden, elkaar ontmoeten en zich thuis voelen. Die overtuiging vormt de kern van dit advies.

Brabant moet tot 2035 165.000 woningen toevoegen. Het ligt daarom voor de hand om te sturen op aantallen, tempo en het wegnemen van belemmeringen, van stikstof tot procedures. Maar achter de aantallen gaan Brabanders schuil. Starters die geen eigen woonruimte kunnen vinden, ouderen die vastzitten in een te grote woning en gezinnen die geen passende plek vinden. Precies daar zit het knelpunt. Als aantallen leidend worden, raken gezondheid, samenleven en veilig en fijn wonen ondergeschikt. Brabant kan dan woningen toevoegen die op papier bijdragen aan de bouwopgave, maar onvoldoende passen bij wat mensen in buurten de komende decennia nodig hebben.

Daarom hebben de Provinciale Raad Gezondheid en de Provinciale Raad voor de Leefomgeving dit advies samen opgepakt. Vanuit gezondheid kijken we naar wat een buurt doet met mensen, zoals het bevorderen van ontmoeting, eenzaamheid en zorg voor elkaar. Vanuit de leefomgeving kijken we naar wat wonen gezond, prettig en toekomstbestendig maakt, zoals voldoende groen en koelte tegen hittestress, bereikbare voorzieningen en ruimte voor ontmoeting. Door die twee blikken te verbinden, wordt zichtbaar wat een gezonde buurt vraagt.

Die gecombineerde blik laat ook zien waar de nood het hoogst is. In kwetsbare buurten stapelen slechte woningen, weinig groen, hittestress, beperkte voorzieningen, zwakke sociale cohesie en een hoge zorgvraag zich op. Juist daar is de woonopgave het grootst én het meest ingewikkeld. Wie vooral bouwt waar het snel en zeker kan, investeert niet vanzelf waar de nood het hoogst is. Daarom vraagt dit advies om óngelijk investeren, met méér aandacht, middelen en uitvoeringskracht voor buurten waar de problemen zich opstapelen.

Kansrijk is dat Brabant niet bij nul begint. Meer dan 80% van de woningen die Brabant in 2050 moet tellen, staat er nu al! Juist in bestaande buurten ligt dus een grote kans om te verdichten, om te (ver)bouwen en te versterken zonder steeds nieuw terrein te claimen.

Het perspectief dat wij voor ogen hebben, is een Brabant waarin elke woning die erbij komt een investering is in kwaliteit van leven. Buurten waar mensen elkaar kennen, waar opgroeien en oud worden vanzelfsprekender wordt, en waar de fysieke en sociale leefomgeving elkaar versterken. Dit advies biedt daarvoor handelingsperspectief. Dat vraagt wel om een andere manier van kijken. Niet de woonopgave als bouwopgave, maar als kans om gezonde buurten te ontwikkelen. Wij nodigen het nieuwe Brabantse bestuur -en alle andere betrokkenen- uit om die kans te grijpen.

Sacha Ausems

Voorzitter adviescommissie, tevens voorzitter Provinciale Raad Gezondheid



Sacha Ausems

De woonopgave als kans voor gezonde buurten

Diagnose · de woonopgave versmalt tot een bouwopgave

Brabant bouwt weinig passend

Bestaande voorraad onvoldoende benut

Samenleven staat onder druk

Leefomgeving blijft onderbelicht

Rode draad: ongelijkheid. Problemen stapelen in kwetsbare buurten en dat vergroot de verschillen.

Ons perspectief op de woonopgave: ontwikkel gezonde buurten



Ongelijkheid vraagt om ongelijk investeren, het meest waar de nood het hoogst is.

Vier doorbraken die gezonde buurten mogelijk maken

van perspectief naar uitvoering

1
Kwaliteit van (samen)leven als uitgangspunt van beleid

2
Van Programma van Eisen naar Programma van Waarden

3
De bestaande voorraad als grootste kans

4
Sturen op maatschappelijke waarde met nieuwe businessmodellen

Waar de beweging nu al kan beginnen

eerste stappen, ook voor het huidige bestuur en partners

1
Bepleit bredere Handreiking VHP Platform31 bij het Rijk

2
Maak collectief wonen tot volwaardige bouwstroom

3
Blaas het Brabants Netwerk Wonen-Zorg-Welzijn nieuw leven in

1. INLEIDING

Brabant staat voor een forse woonopgave. Tot 2035 moeten er ruim 120.000 woningen bij komen, zo'n 13.500 per jaar. De urgentie is begrijpelijk. Een dak boven je hoofd is een basisbehoefte, en het tekort raakt Brabanders nu. Tegelijkertijd is het risico groot dat de woonopgave daardoor versmalt tot een bouwopgave, waarin aantallen en tempo leidend worden. En wie stuurt op aantallen en tempo, bouwt waar het snel en zeker kan, niet vanzelf waar de nood het hoogst is. Terwijl juist de keuzes die nu worden gemaakt, voor decennia bepalen hoe buurten ervoor staan.

We bouwen de verkeerde huizen. De Brabantse bevolking groeit door naar 3 miljoen in 2050, ruim 375.000 meer dan in 2023. Die groei wordt voor 94% bepaald door buitenlandse migratie (Provincie Noord-Brabant 2026b). Tegelijkertijd verandert de samenstelling sterk: de groep 75-plussers loopt op van 250.000 tot ruim 450.000 in 2050, en het aandeel eenpersoonshuishoudens groeit in dezelfde periode van 37% naar 42%. Wie nu bouwt voor het gezin van gisteren, bouwt een mismatch die toekomstige generaties moeten oplossen.

Waar je woont, bepaalt hoe gezond je leeft. Klimaatverandering maakt hittestress en wateroverlast tot reële risico's, en versteende buurten met weinig groen worden 's zomers het heetst. Tegelijk verdwijnen in dorpen en buurten de dagelijkse voorzieningen, waardoor de auto vaak de enige manier wordt om ze te bereiken.

Samenleven gaat niet meer vanzelf. Mensen kennen hun buren minder goed, eenzaamheid neemt toe en de vanzelfsprekende zorg voor elkaar in een buurt brokkelt af. Tegelijkertijd groeit de zorgvraag, terwijl zorgpersoneel schaars is. Juist de directe woonomgeving bepaalt of mensen elkaar ontmoeten en naar elkaar omkijken.

Deze vraagstukken staan niet los van elkaar, ze komen samen in de buurt en stapelen zich op in de meest kwetsbare buurt. Juist daarom is de woonopgave meer dan een kwestie van bouwen. Ze kan een hefboom zijn om de kwaliteit van leven te versterken. Dat brengt ons bij de vraag:



Hoe kan Brabant de woonopgave benutten om de kwaliteit van leven van Brabanders op korte én lange termijn te verbeteren door de kwaliteit van het samenleven en de leefomgeving te versterken?

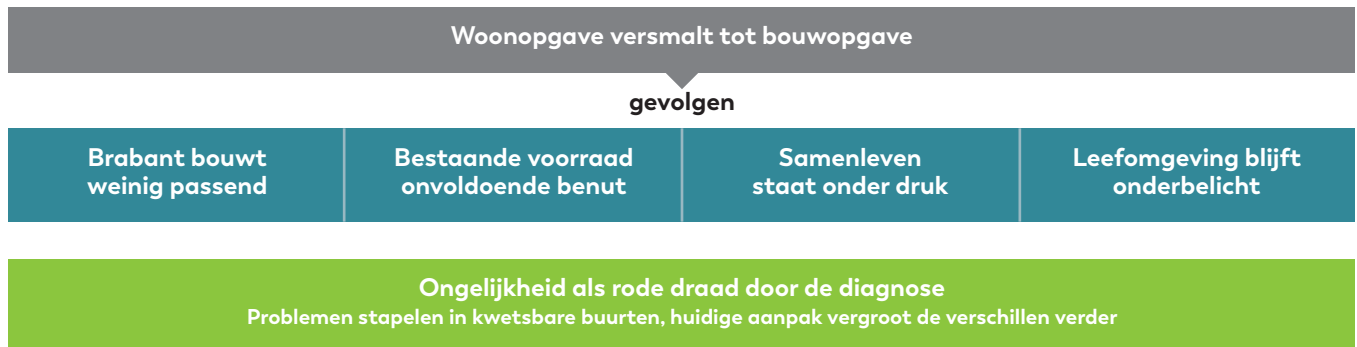
Dit advies is gericht aan het nieuwe Brabantse bestuur. Het treedt aan op een moment waarop de woningbouw versnelt en het beleid voor de leefomgeving opnieuw wordt gevormd. Die samenloop is een kans die zich niet snel herhaalt. Nu de keuzes voor de komende jaren worden gemaakt, ligt er ruimte om de woonopgave te benutten voor gezonde buurten. Dit is het moment.

Methode

Dit advies is geschreven door leden van de Provinciale Raad Gezondheid en de Provinciale Raad voor de Leefomgeving. De commissie bezocht Meer&Deel in Eindhoven en sprak met Heijmans, Hevo, Avans, Vital Blue Zones en Zorggroep Elde Maasduinen. In haar opdracht voerde Het PON&Telos een desktopstudie uit naar de omgevingsvisies en volkshuisvestingsprogramma's van twaalf Brabantse gemeenten, van groot tot klein en verspreid over de provincie. Statenleden brachten hun perspectief in tijdens een reflectiesessie.

2. DIAGNOSE: WOONOPGAVE VERSMALT TOT BOUWOPGAVE

De woonopgave versmalt in de praktijk tot een bouwopgave. Beleid en uitvoering sturen vooral op aantallen en tempo. Die versmalling heeft gevolgen: Brabant bouwt weinig passend (2.1) en benut de bestaande voorraad onvoldoende (2.2). Ook staat de kwaliteit van samenleven onder druk (2.3) en schiet de kwaliteit van de leefomgeving tekort (2.4). Onder deze vier gevolgen loopt dezelfde rode draad: als aantallen leidend worden, stapelen de problemen zich op in de meest kwetsbare buurten (2.5).



Figuur 1: De diagnose in één beeld: de woonopgave versmalt in de praktijk tot een bouwopgave, met vier gevolgen en ongelijkheid als rode draad.

2.1 Brabant bouwt weinig passend

Brabant bouwt voor het huishouden van gisteren. De huishoudens worden kleiner, de bevolking ouder, en de groei concentreert zich in de steden. Driekwart van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen, terwijl nu al 37% van de Brabantse huishoudens uit één persoon bestaat (Provincie Noord-Brabant, 2026b). Toch blijven we juist dit type woning toevoegen, ook daar waar prognoses een overschot voorspellen. Vanaf 2030 krijgen steeds meer landelijke gemeenten te maken met krimp. Juist daar is het toevoegen van eengezinswoningen riskant, omdat het de kans op leegstand vergroot en de vitaliteit van buurten onder druk zet. Zo groeit de mismatch tussen wat we bouwen en wie er gaan wonen.

De mismatch begint al bij het woonbehoefteonderzoek. Bij het meeste behoefteonderzoek wordt uitgegaan van wat mensen kennen op het gebied van wonen, en dat is het huidige woningaanbod. Er wordt niet echt doorgevraagd waar de behoeften echt liggen. Hierdoor wordt de koppeling met welbevinden, gezondheid en gemeenschapsvorming zelden gelegd, ook door mensen zelf. Juist die koppeling laten collectieve woonvormen wel zien. De belangstelling voor wonen waarbij zelfstandigheid wordt gecombineerd met ontmoeting, gedeelde voorzieningen en onderlinge steun groeit, maar krijgt daardoor nog weinig plek in programmering. In Brabant tonen Ecodorp Boekel, Dorpscoöperatie Esbeek, Space-S, Coopernikkel en Wij Zijn Zuiderschans al wat mogelijk is. Toch lopen zulke initiatieven vaak vast op grond, regels en financiering. Zo blijft een reële woonbehoefte buiten beeld, omdat het systeem er nog niet op is ingericht of mensen kiezen wat ze kennen of denken wat de standaard is.

Feiten

- Nederland telt gemiddeld 63 m² woonoppervlak per persoon en hoort daarmee bij de Europese koplopers in "ruim wonen" (ESB, 2026)
- Ruim 73% van de Brabantse voorraad bestaat uit eengezinswoningen, (CBS, 2026a) 37% van de Brabantse huishoudens is eenpersoons (Provincie Noord-Brabant, 2026b)
- Ruim 70.000 mensen staan op de wachtlijst voor een Knarrenhof, een woonvorm waar senioren zelfstandig wonen rond gedeelde voorzieningen (NOS, 2026)

2.2 Bestaande voorraad onvoldoende benut

Ruim 80% van de woningen die Brabant in 2050 nodig heeft, staat er nu al. Toch gaat de aandacht vooral naar nieuwbouw, terwijl ombouw, transformatie, optoppen en splitsen onderbenut blijven. Juist deze toevoegingen bieden veel potentie, maar stranden te vaak op complexe vergunningen en regels. Dat is een gemiste kans, want in de bestaande voorraad is plek voor tienduizenden extra woningen zonder opnieuw beslag te leggen op de schaarse Brabantse ruimte.

Vooraf in de koopsector blijven kansen liggen. Beleid richt zich doorgaans op nieuwbouw en huur en stuurt nauwelijks op doorstroming. Daar ligt een belangrijke sleutel. Welke woningen komen vrij, voor wie zijn ze geschikt en welk aanbod brengt mensen in beweging? In veel huizen wonen mensen voor wie de woning niet langer past en die geen aantrekkelijk alternatief vinden. De vergrijzing maakt dat alleen maar urgenter. Veel ouderen willen in hun vertrouwde omgeving blijven, maar zonder levensloopbestendige woningen dichtbij stopt de doorstroming en blijven grote woningen bezet. Wie de woonopgave serieus neemt, kan de koopvoorraad dan ook niet langer negeren.

Een groot struikelblok zijn parkeernormen. Die schrijven een vast aantal parkeerplaatsen per woning voor, ook waar bewoners nauwelijks een auto nodig hebben. Zo loopt de verbouwing van een leegstaande boerderij tot meerdere woningen vast op de eis om bij elke woning één of meer auto's te parkeren, terwijl die behoefte er niet is en de enige optie is de tuin te bestraten.

Feiten

- In 2025 realiseerde Brabant 11.300 nieuwbouwwoningen en 1.800 via ombouw (CBS, 2026b)
- Optoppen, splitsen en transformatie kunnen circa 104.000 extra woningen opleveren in Brabant (Stec Groep, 2025)
- Het beter benutten van bestaande voorraad komt in volkshuisvestingsprogramma's niet aan bod (Het PON&Talos, 2026)
- Landelijk wonen 177.200 sociale huurhuishoudens in een woning die niet past bij hun inkomen (WoON, 2024)
- 43% van de Brabantse 65-plussers weet dat de eigen woning aanpassingen nodig heeft om er oud te kunnen worden (Gezondheidsmonitor, 2024)

2.3 De kwaliteit van samenleven staat onder druk

De woonopgave raakt direct aan de kwaliteit van samenleven. Wie geen passende woning vindt in de eigen buurt, wijk of dorp, verliest meer dan woonruimte. Ook zelfstandigheid, gezinsvorming, mantelzorg, sociale netwerken en binding met de buurt komen dan onder druk. Voor jonge Brabanders wordt het wortelen in een nieuwe buurt lastiger als starten wordt uitgesteld. En voor de oudere Brabanders geldt hetzelfde: voor hen is het, als ze hun te grote woning verruilen voor een kleinere in een andere buurt, lastig om opnieuw een sociaal netwerk op te bouwen.

Niet alleen individuen lopen vast, ook het sociale weefsel van buurten wordt kwetsbaarder. Buurtcontact en sociale cohesie zijn niet vanzelfsprekend, terwijl ze juist de motor zijn van samenleven. Tegelijk verandert de samenstelling van buurten door vergrijzing, migratie en verhuisbewegingen, waardoor samenleven nog minder vanzelf ontstaat. Dat vraagt om plekken, woonvormen en voorzieningen waar mensen elkaar tegenkomen. Toch blijft de dimensie ontmoeten onderbelicht. Omgevingsvisies kijken vooral naar de fysieke leefomgeving en laten het sociale vaak liggen.

“Vroeger was samenleven van onszelf. Mensen keken naar elkaar om en wisten wie aan de overkant woonde, omdat het bij burgerschap hoorde. Toen trok het Rijk het naar zich toe en zijn we de basisbehoefte om samen te leven vergeten.”

Beatrice de Graaf

Vooral de mix van jong en oud staat onder druk. En die ontstaat niet vanzelf. Veel ouderen willen in hun vertrouwde omgeving blijven wonen, maar als passend aanbod dichtbij ontbreekt, stopt de doorstroming. Gezinswoningen komen niet vrij, jonge gezinnen vinden geen plek en starters verdringen elkaar. Zo worden buurten eenzijdiger van samenstelling, terwijl juist de mix van jong en oud ontmoeting, informele zorg en dagelijks omzien naar elkaar voedt.



De veerkracht van buurten staat op het spel. Eenzaamheid is daarvan een zichtbaar signaal, maar het is breder dan dat. Het raakt meedoen, veiligheid, informele zorg, mentale gezondheid en het vermogen van bewoners om elkaar te vinden als het nodig is. Wie de kwaliteit van samenleven wil versterken, moet daarom niet alleen sturen op aantallen woningen, maar ook op woonvormen, ontmoetingsplekken, voorzieningen en openbare ruimte.

Feiten

- 624.000 werkende jongeren wonen noodgedwongen thuis (CBS Jeugdmonitor, 2025)
- Noord-Brabant scoort gemiddeld een 6,5 voor sociale cohesie, in sterk verstedelijkte buurten 5,8. Het landelijk gemiddelde is een 6,4 (CBS veiligheidsmonitor, 2024)
- 37% van de Nederlanders heeft veel contact met buurtbewoners (CBS, 2023)
- Eenzaamheid is structureel: 41% tot 52% van de Brabanders voelt zich eenzaam; onder 85-plussers is dat 60% (CGD'en, 2024; Staat van Brabant, 2024)
- In gemeentelijke omgevingsvisies wordt ontmoeting vooral aan ouderen gekoppeld, terwijl plekken voor jongeren nauwelijks in beeld komen (Het PON&Telos, 2026)

Inspiratie | Austerlitz Zorgt

In het Utrechtse dorp Austerlitz namen inwoners het heft in eigen hand. De overheid kreeg de zorg voor ouderen niet rond, dus regelden ze het zelf. Sinds 2012 organiseert Austerlitz Zorgt zorg, welzijn en ontmoeting dóór en vóór dorpsgenoten. Door georganiseerde mantelzorg blijven ouderen gezonder en langer in hun eigen buurt wonen. De motor is de sociale cohesie. Wie erbij hoort, doet graag iets voor een ander. Er is zelfs een wachtlijst van vrijwilligers. Zo laat Austerlitz zien dat kwaliteit van samenleven niet vanzelf en niet van bovenaf ontstaat. Ze krijgt vorm in de buurt zelf, daar waar mensen elkaar kennen.



2.4 De kwaliteit van de leefomgeving schiet tekort

Brabant bouwt nog te vaak op kwetsbare locaties. Nieuwe woningen komen steeds vaker terecht op plekken waar water, bodem, natuur, landschap of drinkwaterbescherming al onder druk staan. De praktijk laat zien dat locatiekeuzes nog onvoldoende worden gestuurd door wat bodem, water en leefomgeving kunnen dragen.

Ook in bestaande buurten schiet de leefomgeving tekort. Veel buurten zijn versteend, groenarm en sterk op de auto gericht. Juist daar lopen hittestress, wateroverlast, luchtvervuiling en geluidsoverlast op, en niet los van elkaar, maar gestapeld. Die stapeling concentreert zich in de meest kwetsbare buurten, waar bewoners vaak al de minste middelen hebben om zich ertegen te beschermen. Daardoor zijn de gevolgen het grootst voor ouderen, mensen met chronische aandoeningen en de bewoners van die buurten.

Gezondheid is zelden het vertrekpunt van beleid. In omgevingsvisies wordt gezondheid vaak wel genoemd, maar blijft het een intentie in plaats van een sturend ontwerpcriterium. Dat is geen toeval: de omgevingsvisie gaat over de fysieke leefomgeving, het volkshuisvestingsprogramma over het sociale, terwijl een gezonde leefomgeving juist de samenhang tussen die twee vraagt. Die eenzijdigheid wordt versterkt doordat gemeenten zich voor hun volkshuisvestingsprogramma sterk baseren op de handreiking van Platform31, die vooral op wonen en zorg is gericht. Juist daar ligt laaghangend fruit: het PON&Telos concludeert dat verbreding van die handreiking met gezondheids- en leefomgevingsthema's gemeenten zou helpen de woonopgave integraal te benaderen. De Wet versterking regie volkshuisvesting biedt het momentum om die samenhang alsnog af te dwingen.

Feiten

- Het aantal Brabantse woningen op locaties die kwetsbaar zijn voor waterhuishouding en bodemdaling groeide van 23.000 (2000) naar 31.000 (2023) (PBL/CLO, 2024)
- Ruim 20% van de mogelijke nieuwe verstedelijking in Brabant ligt in gebieden met kwetsbare waarden, zoals natuur, landschap en drinkwaterbescherming (PBL, 2026)
- Volgens de Klimaat-effectatlas zijn groenarme, versteende buurten extra gevoelig voor hitte
- In Brabantse omgevingsvisies wordt gezondheid vooral als intentie benoemd, niet als sturend ontwerpcriterium (Het PON&Telos, 2026)
- De handreiking volkshuisvestingsprogramma van Platform31, die vooral op wonen en zorg is gericht, is de standaard waarop Brabantse gemeenten hun volkshuisvestingsprogramma baseren (Het PON&Telos, 2026)

2.5 Ongelijkheid als rode draad door de diagnose

In de kwetsbaarste buurten komt alles samen. Daar stapelen slechte woningen op vaak ongezonde plekken, weinig groen, hittestress, zwakke sociale cohesie, beperkte voorzieningen en een hoge zorgvraag zich op. Die stapeling versterkt zichzelf. Een ongezonde leefomgeving maakt ontmoeting lastiger, een zwak sociaal netwerk vergroot de zorgvraag en beperkte draagkracht maakt het moeilijker om woningen en buurten te verbeteren. Het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid wijst niet voor niets stedelijke focusgebieden aan in onder meer Tilburg, Eindhoven en Breda. Zulke gebieden laten zien dat gemiddelden misleidend zijn. Achter stedelijke groei en woningbouwambities gaan buurten schuil waar armoede, gezondheidsachterstanden, slechte woonkwaliteit en beperkte leefbaarheid elkaar versterken.

Juist de buurten waar de woonopgave het grootst én het ingewikkeldst is, blijven het vaakst achter. De makkelijke locaties komen het eerst aan de beurt, de moeilijke blijven liggen. Ongelijkheid is daarmee geen los thema, maar de rode draad door deze diagnose.

Inspiratie | Van Driehoeksplein naar Driehoekspark

In de Rotterdamse wijk Bospolder-Tussendijken, een focusgebied van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid, werd een versteend plein omgevormd tot groene Driehoekspark. Samen met bewoners, ondernemers en de buurtschool ontstond een ontwerp dat 2.500 m² nieuw groen, 26 bomen, een multisportveld met wateropslag en volop zit- en speelplekken opleverde. Geen plek voor later, maar klimaatadaptatie, gezondheid en ontmoeting in één ingreep. Bron: Vincent Luyendijk, *De fijne stad* (2026)

3. ONS PERSPECTIEF OP DE WOONOPGAVE: ONTWIKKEL GEZONDE BUURTEN

Tegenover de versmalling van de woonopgave tot bouwopgave zetten wij een andere kijk: ontwikkel geen woningen, maar gezonde buurten. Wonen en samenleven zijn niet los van elkaar te zien. Elke woning die erbij komt, juist ook woningen die we ombouwen of aanpassen, is een kans om de kwaliteit van leven van alle Brabanders te vergroten.

Een woning is meer dan een dak boven het hoofd. Het is de plek waar mensen zich veilig voelen, anderen kennen en gekend worden, en een leven opbouwen. Of dat lukt, hangt minder af van de stenen dan van de mensen eromheen. Of iemand erbij hoort, of een buur gedag zegt, of er steun is als het tegenzit. Dat geldt voor de starter en de oudere, voor het gezin dat er al jaren woont en voor de arbeidsmigrant die er net is komen wonen. Een gezonde buurt is een buurt waar dat voor iedereen kan. Waar bewoners geen afnemer van een woning zijn, maar mensen die de buurt mee vormgeven, met sociale samenhang en gemeenschapskracht. De woningen, de straten en het groen maken dat mogelijk, maar zijn nooit het doel op zich. De opgave is dus om geen woningen te bouwen, maar gemeenschappen en plekken waar mensen thuis kunnen zijn.

3.1 De bewoner als startpunt voor gezonde buurten

De bewoner is het startpunt voor een gezonde buurt. Bewoners zijn de drijvende kracht en weten als geen ander wat hun buurt nodig heeft. Om hen draait het, met kwaliteit van leven als doel. De buurt is de schaal waarop samenleven vorm krijgt. Hier ontstaat sociale samenhang en gemeenschapskracht, voelen mensen zich gezien en verbonden, ken je je buren en geven mantelzorg en lokale initiatieven betekenis aan 'samen'.

De grootste kracht zit in het samen maken. Woonomgevingen die mét bewoners ontstaan, zijn beter én houdbaarder. Daarom begint sturen op buurtniveau niet met een technische analyse, maar met het betrekken, horen en mee laten ontwerpen van bewoners, vanaf het begin en in de volle breedte, niet alleen wie zich het hardst laat horen. Zij weten waar ontmoeting plaatsvindt, welk groen echt wordt gebruikt en waar het prettig wonen is, en wat in de ene buurt werkt, werkt in de andere niet. De provincie kan via de volkshuisvestingsprogramma's borgen dat bewoners vanaf de eerste schets meedenken en meebeslissen.

In een gezonde buurt is de bewoner geen eindgebruiker maar mede-eigenaar. Dat loopt van meedenken over het ontwerp tot collectieven die als opdrachtgever hun eigen woonomgeving ontwikkelen, zoals CPO en woon- en buurtcoöperaties. Wie meebouwt, blijft zich jarenlang eigenaar voelen, en dat versterkt zowel de samenhang als het onderhoud. Voor overheid en ontwikkelaar betekent dit een rolwissel van bedenker naar mogelijkmaker, die ruimte, tijd en zeggenschap organiseert. Deze beweging groeit in heel Brabant al, en Meer&Deel in Eindhoven laat zien wat ze oplevert.

Maar een gezonde buurt vraagt ook om investeren op wijkniveau. De fysieke leefomgeving die gezond wonen mogelijk maakt, krijgt grotendeels op wikschaal vorm. Denk aan schone lucht, groen, water, stilte, bereikbare voorzieningen, actieve mobiliteit en ruimte voor ontmoeting. Wie alleen naar bewoner en buurt kijkt, mist die grotere structuren. Wie alleen naar de wijk kijkt, stuurt op gemiddelden en mist wat er dichtbij gebeurt, op straat en rond de plekken waar mensen elkaar wel of niet ontmoeten.

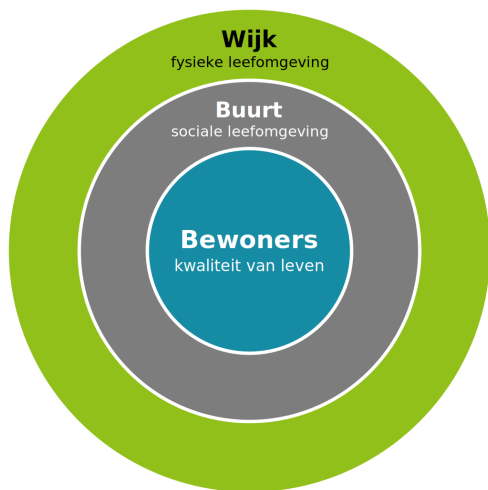
“De kans van de woonopgave ligt in het verbinden van buurt- en wijkniveau, met de bewoner als startpunt.”

Juist de grote transities maken de buurt sterker. Energie, klimaatadaptatie en mobiliteit komen samen op wijkniveau. Daar worden keuzes gemaakt die lang doorwerken in het dagelijks leven. Denk aan het warmtenet, de groen-blauwe structuur tegen hitte en water, en de plek van een zorgsteunpunt, school of buslijn. Gepland vanuit de buurt dragen die keuzes bij aan kwaliteit van leven. Een park binnen 300 meter, zorg op loopafstand en een bus die

echt rijdt. Veel hiervan overstijgt één buurt of gemeente. Daarom komt de provincie nadrukkelijk in beeld. Zij verbindt partijen, stemt ruimtelijke keuzes op elkaar af en bewaakt dat wijkontwikkeling niet alleen technisch klopt, maar ook bijdraagt aan prettig en gezond wonen.

Doen we dit goed, dan is elke woning die we toevoegen of ombouwen een investering in kwaliteit van leven.

De samenhang tussen bewoner, buurt en wijk ontstaat niet vanzelf. Ze vraagt bewuste keuzes, andere coalities dan gebruikelijk en bewoners als mede-eigenaar. De voorbeelden in dit hoofdstuk laten zien dat het kan en wat het oplevert. Buurten waar mensen zich thuis voelen, gezonder leven en naar elkaar omkijken.



Figuur 2: Bewoners, buurt en wijk in samenhang. De kwaliteit van leven van de bewoner krijgt vorm binnen de buurt (sociale leefomgeving) en de wijk (fysieke leefomgeving). Eigen visualisatie, geïnspireerd op het model brede welvaart van Het PON & Telos (2025).

Inspiratie | Buurtmoestuin Het Groene Woud in Tilburg

Soms staan bewoners gewoon zelf op. In de Tilburgse wijk Groenewoud ontstond vanuit de wens van buurtbewoners een eigen moestuin. Sinds 2012 tuinieren, koken en knutselen buurtgenoten er samen, van jong tot oud en uit allerlei culturen. De tuin kostte weinig, maar werd een plek waar mensen elkaar vanzelf tegenkomen. In 2013 werd hij in Noord-Brabant uitgeroepen tot icoonproject voor groen dat buurten verbindt. Het laat zien dat een gezonde buurt soms begint met een paar bewoners, een stuk grond en een idee.



Inspiratie | Het verhaal van Meer&Deel Eindhoven

Wie Meer&Deel binnenloopt, ziet geen woningbouwproject, maar een woonomgeving die vanuit samenleven is ontworpen. Op het voormalige Philipsterrein Vredeoord in Eindhoven stonden eerst 17 woningen in de planning; het werden er 40 voor een gevarieerd collectief. Niet door kleiner te bouwen of te stapelen, maar door functies te delen en de kwaliteit van de leefomgeving centraal te zetten.

Het begon met een gesprek over waarden: een balans tussen autonomie en verbinding, ruimte voor het collectief en voor het onbestemde, en natuurlijk wonen. Die waarden werden vertaald in gedeelde tuinen, zachte overgangen tussen privé en collectief, logeerstudio's, was- en klusruimtes, een ontmoetingsruimte en auto's buiten het eigen terrein. De leidende vraag was steeds welk leven hier mogelijk wordt, en welke ruimtelijke keuzes dat leven ondersteunen. Daarbij geldt: juist de keuze wát je deelt, met wie en op welk schaalniveau, levert nabijheid zonder dwang op en collectiviteit zonder verlies van privacy.

In 2025 ontving Meer&Deel zowel de Dirk Roosenburgprijs voor Ruimtelijke Kwaliteit als de Publieksprijs. Daarmee brengt het de kern van dit advies in praktijk: verdichten waar dat kan, delen waar dat kwaliteit oplevert, en ontwikkelen vanuit leven in plaats van stenen.



3.2 Tien uitgangspunten voor gezonde buurten

Elke ruimtelijke keuze maakt een buurt gezonder of ongezonder. Wij vatten dit samen in tien uitgangspunten, geordend naar de drie ringen uit figuur 2, de bewoner, de buurt en de wijk. Hieronder staat per principe de norm. De tabel daarna laat zien welke principes voor ons harde randvoorwaarden zijn, voor welke ‘comply or explain’ gelden, en welke rol en instrumenten de provincie heeft.

Uitgangspunten voor de kwaliteit van leven – met de bewoners

1. Bewoners als start van een gezonde buurt

Een gezonde buurt kent actief bewonerseigenaarschap. Elk plan laat zien hoe bewoners vanaf de eerste schets meebeslissen, van meedenken over het programma tot collectief opdrachtgeverschap waarbij ze zelf ontwikkelen. In kwetsbare buurten vraagt dat om méér. Het gaat dan om actieve procesbegeleiding en het opzoeken van bewoners die niet vanzelf aan tafel komen, zodat eigenaarschap niet alleen bij de meest mondige groepen landt.

2. Zet iedereen aan tafel, vorm andere coalities dan de geijkte

Een gezonde buurt ontstaat alleen met de juiste partijen aan tafel, vanaf het begin en vaak in ongebruikelijke coalities. Naast bewoners, ontwikkelaars, corporaties en bouwers horen daar ook zorg en welzijn, cultuur, veiligheid en mobiliteit bij. Cruciaal is dat het sociaal domein vanaf de intaketafel meedraait. Denk aan welzijnsorganisaties, de GGD, zorgaanbieders, het wijkteam en de gemeentelijke afdelingen zorg en welzijn. Juist deze partijen komen er in de praktijk het lastigst bij, terwijl zij weten wat bewoners nodig hebben. Elk plan benoemt wie wanneer aan tafel zit en wie de regie voert, zodat samenwerking geen toeval is.

Uitgangspunten voor de sociale leefomgeving – de buurt

3. Organiseer ontmoeten en meedoen

Een gezonde buurt biedt ruimte om elkaar te ontmoeten en mee te doen. Elk plan maakt aantoonbaar dat drie lagen op orde zijn. Dat zijn hardware (ten minste één goed bereikbare, toegankelijke ontmoetingsplek en een openbare ruimte die uitnodigt tot verblijven), software (programmering of activiteiten die mensen samenbrengen) en orgware (een partij die zich na oplevering eigenaar weet van het levend houden van die plek). Een plan dat enkel woningen toevoegt zonder deze drie lagen, voldoet niet.

4. Ontwikkel een woningmix voor jong en oud

Een gezonde buurt heeft een woningaanbod dat past bij de huidige én toekomstige samenstelling van de buurt, met ruimte voor senioren, starters, alleenstaanden en gezinnen naast elkaar. Die mix ontstaat niet alleen door bijbouwen, maar vooral door ombouwen. Denk aan het splitsen van te grote woningen, het optoppen van bestaande bouw, en het omvormen van leegstaand vastgoed naar woningen die nu ontbreken. Waar de prognose een overschot aan eengezinswoningen laat zien, worden er geen toegevoegd. Stuur op flexibele, aanpasbare woningen die met veranderende behoeften kunnen meegroeien. Dat ondervangt de kritiek dat demografisch passend een momentopname is. De WoonZorgwijzer en de provinciale bevolkingsprognose geven het benodigde inzicht in de demografische veranderingen per buurt.

5. Zorg voor een prettige en veilige buurt

Een gezonde buurt voelt prettig en veilig. Die veiligheid komt minder van toezicht en meer van sociale controle, van mensen die elkaar kennen, een overzichtelijke en goed verlichte openbare ruimte die zicht en ontmoeting bevordert, en het ontbreken van plekken waar het onprettig of onveilig voelt. Elk plan laat zien hoe het daaraan bijdraagt en aan woningen die prettig en gezond zijn om in te wonen.

6. Zorg ervoor dat mensen, zorg en voorzieningen dichtbij zijn

In een gezonde buurt is niet alleen de winkel dichtbij, maar ook een vertrouwd gezicht, hulp in de buurt en een plek om binnen te lopen. Dat geldt voor iedereen, van het jonge gezin met kleine kinderen tot de oudere die minder mobiel wordt. Elk woningbouwplan laat daarom de nabijheid zien van huisarts, welzijn, ontmoeting en dagelijkse voorzieningen. Die voorzieningen groeien mee met het aantal woningen, naar het principe van de Utrechtse ‘barcoderegels’, waarbij faciliteiten meeschalen met de bouw.

Uitgangspunten voor de fysieke leefomgeving – de wijk

7. Bescherm en bevorder gezondheid en nodig uit tot bewegen

Een gezonde buurt heeft een gezond leefklimaat. Waar luchtkwaliteit, geluid, geur of het risico op zoönosen een gezond leven in de weg staan, worden geen nieuwe woningen ontwikkeld. Kan een locatie geen langjarige gezondheidszekerheid bieden, dan wordt er niet gebouwd. Waar wél gebouwd wordt, is de openbare ruimte zo ingericht dat bewegen vanzelfsprekend wordt, met ruimte om te spelen, te wandelen en te verblijven, die kinderen, ouderen en iedereen daartussenin verleidt naar buiten te gaan. Een bruikbare maatstaf is de RIVM-vuistregel om minimaal een kwart van de openbare ruimte in te richten voor bewegen. Zo verschuift gezondheid van iets dat we beschermen, waar de Omgevingswet op stuurt, naar iets dat de buurt actief bevordert en dat bewoners dagelijks ervaren.

8. Bouw niet op kwetsbare locaties

Een gezonde buurt ligt op een locatie die ook op lange termijn houdbaar is. Op kwetsbare locaties wordt niet gebouwd. Dat geldt voor de rode gebieden van de Watersignaleringskaart, plekken met te grote risico's door waterhuishouding of bodemdaling, en gebieden met kwetsbare waarden zoals natuur, landschap en drinkwaterbescherming. Klimaatrobuustheid gaat verder dan water alleen. Vermijd gevoelige bestemmingen op de heetste plekken, met een hittekaart als basis.

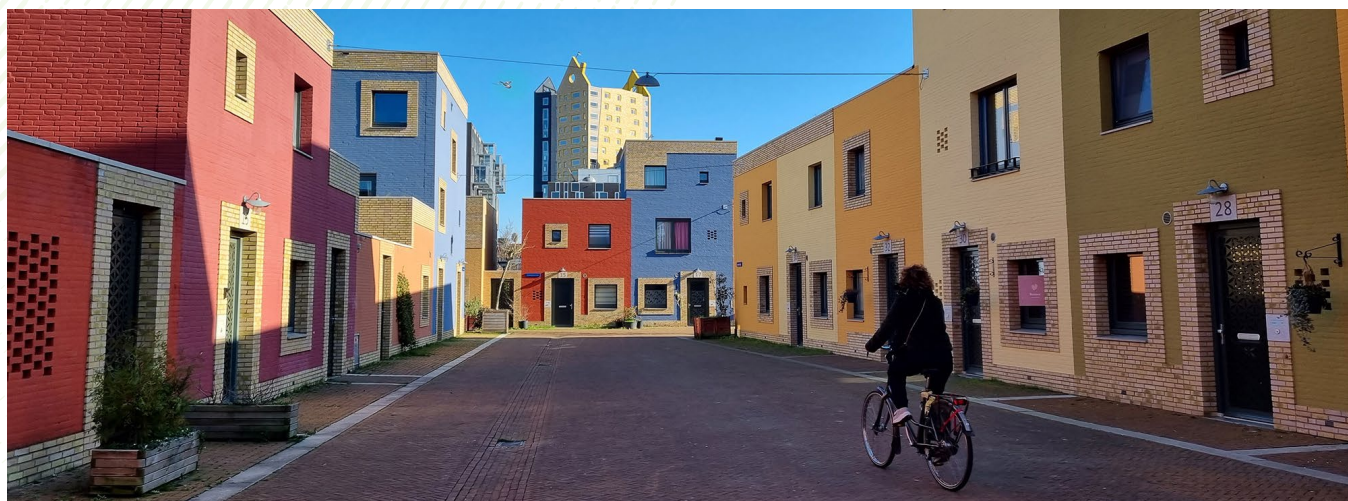
9. Zorg voor groen in en om elke buurt

Een gezonde buurt heeft voldoende groen. De Europese groennorm voor inbreiding en nieuwbouw biedt het kader, de 3-30-300-regel maakt dat praktisch. Vanuit elk raam een boom zichtbaar, 30% groenbedekking per buurt en een park binnen 300 meter. Groen koelt, nodigt uit tot bewegen en ontmoeten, en geeft rust.

10. Maak de buurt multimodaal bereikbaar

In een gezonde buurt is de auto niet de norm. Lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit staan voorop, met de 15-minutenbuurt als leidend principe. De meest nabije, dagelijkse bestemmingen liggen op loopafstand, een breder palet aan voorzieningen binnen een kwartier fietsen. Een eigen knelpunt zijn de parkeernormen. Die verplichten tot veel parkeerplaatsen en gaan zo ten koste van ruimte voor groen, ontmoeting en woningen. Vervang ze waar mogelijk door bereikbaarheidsnormen. Organiseer de alternatieven zoals OV, deelmobiliteit en hubs aan de rand wél zo dat ook mantelzorgers en mensen met nachtdiensten de buurt goed bereiken, want daar liep het in de praktijk vaak op vast.

De provincie heeft op de uitgangspunten verschillende sturingsknoppen. De harde voorwaarden, niet bouwen waar de gezondheid of de veiligheid van bewoners in het geding is, kan zij juridisch verankeren in de Omgevingsverordening. De overige principes stuurt zij via de Omgevingsvisie, die de koers en ambitie vastlegt, en via de volkshuisvestingsprogramma's (VHP). Maar de provincie kan ook mogelijk maken en agenderen langs andere routes, van regionale woonafspraken tot geld, grond, kennis en ondersteuning. Een deel van de voorwaarden landt bovendien in het gemeentelijk omgevingsplan, dus de provincie is niet de enige die aan zet is.



Uitgangspunten	Sturingsniveau	Rol provincie	Mogelijke instrumenten
1. Bewoners als start van een gezonde buurt	Randvoorwaarde	Borgen, mogelijk maken	VHP (proceseis), omgevingsplan; ondersteuning en subsidie voor bewonersparticipatie en CPO
2. Andere coalities voor een gezonde buurt	Comply or explain	Agenderen, borgen	VHP (wie aan tafel + regie); regionale woondeal en versnellingstafels; leernetwerk
3. Ontmoeten en meedoen	Randvoorwaarde	Borgen, mogelijk maken	Sociale-meerwaardeparagraaf in omgevingsplan; VHP; subsidie of fonds voor ontmoetingsplekken
4. Woningmix in eigen buurt beschikbaar voor jong en oud	Randvoorwaarde	Agenderen, borgen	VHP, WoonZorgwijzer + bevolkingsprognose; regionale woondeal (woningmix, aandachtsgroepen, nieuwe woonvormen)
5. Prettige en veilige buurt	Comply or explain	Mogelijk maken, agenderen	Omgevingsvisie, omgevingsplan; kennis en ondersteuning voor veilig ontwerp; herstructureringsmiddelen
6. Mensen, zorg en voorzieningen dichtbij	Comply or explain	Mogelijk maken, borgen (ook financieel)	VHP, omgevingsplan; regionale woon-zorgafspraken; cofinanciering voorzieningen; grond of ontwikkelbedrijf
7. Gezondheid beschermen én bevorderen	Harde voorwaarde	Borgen	Omgevingsverordening (voorzorgsprincipe, instructieregels), Omgevingsvisie; ondersteuning gezondheidstoets
8. Niet bouwen op kwetsbare locaties	Harde voorwaarde	Borgen	Omgevingsverordening (instructieregels); Watersignaleringskaart, hittekaart; verstedelijkings- en locatieafspraken
9. Groen in en om elke buurt	Comply or explain (norm 3-30-300)	Borgen, agenderen, mogelijk maken	Omgevingsvisie, Europese groennorm; subsidie of fonds voor groen-blauw; koppeling met Natuurnetwerk Brabant
10. Multimodale bereikbaarheid	Comply or explain	Mogelijk maken, agenderen	Omgevingsvisie, bereikbaarheidsnormen i.p.v. parkeernormen; provinciale OV- en deelmobiliteitsinvesteringen; locaties bij knooppunten

3.3 Ongelijkheid vraagt om ongelijk investeren

Ongelijkheid vraagt om een expliciete keuze. De aanpak van gezonde buurten draagt namelijk een risico in zich. Participatie, CPO en coöperaties zijn krachtige instrumenten, maar ze bereiken vooral bewoners die mondig en initiatiefrijk zijn en die vaak al beter af zijn. De mensen om wie het juist gaat, in buurten met stille armoede en een stapeling van problemen, zitten meestal niet aan tafel. Ze voelen zich niet uitgenodigd, of hebben iets anders aan hun hoofd, zoals een woning vinden en aan de beurt komen. Wie gezonde buurten alleen via participatie nastreeft, helpt dus vooral de groepen die het al redden en vergroot de ongelijkheid.

Investeer daarom waar de nood het hoogst is, ook als dat ongelijk investeren betekent. De provincie gaat over brede welvaart, en die is per definitie ongelijk verdeeld. Dat rechtvaardigt om in kwetsbare buurten méér te doen, met extra procesbegeleiding, het actief opzoeken van bewoners die niet vanzelf meedoen, en een bewuste keuze welke buurten als eerste aan de beurt zijn. Leidend is steeds de vraag wat deze plek nodig heeft en wat hier werkt.

Een buurt is prioritair wanneer problemen zich er opstapelen. Het gaat om plekken waar gezondheidsachterstanden, armoede en schulden, lage leefbaarheidsscores en slechte woningkwaliteit samen optellen. De Brabantse Monitor Brede Welvaart en de Leefbaarometer maken die stapeling zichtbaar en geven de provincie een onderbouwde basis om te kiezen. Zo wordt ongelijk investeren een navolgbare keuze en geen vrijblijvende intentie.

Twee landelijke programma's bieden de provincie een vertrekpunt. Het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid bundelt rijksmiddelen in enkele stedelijke focusgebieden. In Brabant zijn dat Breda-Noord, Eindhoven Woensel-Zuid, Tilburg-Noordwest en Roosendaal, waar de provincie op kan aansluiten. Het advies Elke regio telt laat zien dat kwetsbaarheid zich niet tot de grote steden beperkt. Ook in dorpen en kleinere kernen kan de stapeling groot zijn terwijl investeringen achterblijven. De gemene deler is gericht investeren naar wat een gebied nodig heeft, niet overal hetzelfde doen.

“Een gezonde buurt voor de één mag nooit ten koste gaan van die van de ander.
Stel bij elke ontwikkeling daarom de vraag: maakt dit de verschillen tussen buurten kleiner of groter?”

4. DOORBRAGEN DIE GEZONDE BUURTEN MOGELIJK MAKEN

De uitgangspunten uit hoofdstuk 3 laten zien wat er nodig is voor gezonde buurten en wijken. Maar principes zijn nog geen praktijk. Zolang beleid, programmering en financiering vooral blijven sturen op aantallen, snelheid en grondopbrengst, blijven gezonde buurten afhankelijk van uitzonderingen en bevlogen initiatiefnemers.

Wij zien vier doorbraken. De eerste is kwaliteit van leven sturend maken in provinciaal beleid, zodat gezondheid, samenleven en leefomgeving niet telkens opnieuw hoeven te worden bevochten. De tweede is een andere manier van denken in gebiedsontwikkeling, waarbij een project begint bij de waarden en niet bij de eisen, zodat kwaliteit van leven het vertrekpunt wordt in plaats van de sluitpost. De derde is de bestaande voorraad behandelen als eerste ontwikkelruimte, omdat de grootste kansen voor gezonde buurten liggen in wat er al staat. De vierde is een nieuw financieringsmodel, zodat investeringen in ontmoeting, groen, zorg nabij en leefbaarheid niet sneuvelen in de grondexploitatie. Zo vormt dit hoofdstuk de brug van uitgangspunten naar uitvoering. Geen nieuwe principes, maar de systeemkeuzes die nodig zijn om gezonde buurten daadwerkelijk van de grond te krijgen.

4.1 Kwaliteit van (samen)leven als uitgangspunt van beleid

Kwaliteit van leven tot uitgangspunt van beleid maken kan langs drie richtingen. De eerste is de Omgevingsvisie als vertrekpunt, de tweede zijn meetbare normen als meetlat, en de derde is blauw-groen als leidend ruimtelijk principe. Samen zorgen ze dat kwaliteit van leven niet bij een ambitie blijft, maar doorwerkt tot in de inrichting van de buurt.

De eerste richting is de Omgevingsvisie, het vertrekpunt van waaruit het hele provinciale beleid richting krijgt. Dat maakt het dé plek om kwaliteit van (samen)leven tot leidend uitgangspunt neer te zetten, niet als neveneffect van ruimtelijke kwaliteit, maar als bewust ontwerpdoel. De herziening die nu loopt is bewust beleidsneutraal en kan

dat nog niet vastleggen. Het is aan het nieuwe bestuur die keuze te maken bij de eerste echte actualisatie. Dat vraagt om een bredere blik dan de huidige visie biedt, die vooral over luchtkwaliteit, fijnstof en geluid gaat, terwijl mentale gezondheid, sociale verbondenheid en grip op het eigen leven onderbelicht blijven. Dat het anders kan, laat Tilburg zien, met een toekomstvisie waarin brede welvaart is vertaald naar bewegingen rond kwaliteit van leven en de sociale en fysieke leefomgeving.

De tweede richting is normeren, en dat maakt kwaliteit van leven toetsbaar met normen die er al zijn. Een veelgehoord bezwaar is dat gezondheid en leefkwaliteit te vaag zijn om op te sturen. Dat hoeft niet zo te zijn. Het RIVM ontwikkelde samen met gemeenten, GGD'en en provincies meetbare vuistregels voor bewegen, groen en ontmoeten. Een voorbeeld is om minimaal een kwart van de openbare ruimte in te richten voor lopen, fietsen, spelen en sporten. Een ander is dat elke woning uitkijkt op groen, volgens de 3-30-300-regel. Door deze bestaande normen over te nemen als meetlat en gemeenten te stimuleren ze te gebruiken, wordt gezondheid een ontwerpcriterium in plaats van een intentie.

De derde richting is blauw-groen als leidend ruimtelijk principe. Water en groen lossen niet alleen hittestress en wateroverlast op. Ze maken bewegen aantrekkelijk, bieden plekken om elkaar te ontmoeten, koelen de straat en geven een buurt een herkenbaar gezicht. Eén investering werkt zo door op klimaat, gezondheid, ontmoeting en identiteit tegelijk. Voor Brabant, met zijn beken, veenweiden en hittegevoelige steden, is dat bovendien onderscheidend, en steden als Breda, Tilburg en Eindhoven laten al zien wat zulke investeringen opleveren. Wie blauw-groen vooropstelt, geeft daarmee een zwiep aan de andere opgaven uit dit advies.

Kwaliteit van leven leidend maken betekent ook durven afwijzen. Het vraagt van bestuurders dat zij elk plan langs de tien uitgangspunten leggen en de vraag stellen of dit de buurt gezonder en socialer maakt. Voldoet een plan niet, en is dat niet goed te onderbouwen, dan is dat een geldige reden om het terug te sturen of niet te bouwen. Zo wordt kwaliteit van leven geen toetssteen achteraf, maar een voorwaarde vooraf.

Inspiratie | Omgekeerd Ontwerpen in Zuid-Holland

Buurprovincie Zuid-Holland zet het ontwerpproces letterlijk op zijn kop. In het onderzoek Gezonde Verstedelijking begint een plan niet bij de gebouwen, maar bij de mensen en hun gezondheid. In de naoorlogse wijk Sterrenburg in Dordrecht is uitgeprobeerd hoe zo'n wijk gezonder en aantrekkelijker kan worden, met positieve gezondheid als vertrekpunt. De aanpak draait om hechte gemeenschappen, ruimte voor groen en blauw, actief en inclusief reizen, nabijheid van voorzieningen en gezond eten. De uitkomst is hoopvol. Gezonder wonen en meer woningen gaan samen in hetzelfde gebied. Een vergelijkbaar programma zou ook Brabant houvast geven om kwaliteit van leven vooraf in te bouwen in plaats van achteraf te toetsen.

Bron: Provincie Zuid-Holland, Onderzoek Gezonde Verstedelijking (2024)

4.2 Van Programma van Eisen naar Programma van Waarden

Gebiedsontwikkeling begint nu vaak aan de verkeerde kant. Een project start doorgaans met een Programma van Eisen, een lijst meetbare eisen aan het eindproduct. Daarmee staat de vraag wát we bouwen voorop, en hoeveel, en tegen welke prijs. De vraag waaróm we hier ontwikkelen en voor wie blijft impliciet. Zo wordt kwaliteit van leven al vroeg een sluitpost, want wat niet in de eisen staat, valt weg zodra de druk op tijd en geld toeneemt.

Een Programma van Waarden draait die volgorde om. Het legt aan het begin van een project vast wat de bedoeling van een gebied is, voor wie het wordt ontwikkeld en welke kwaliteit van leven het op de lange termijn moet opleveren. Die waarden vormen het vertrekpunt, en pas daarna volgen de eisen die eruit voortvloeien. Het Programma van Eisen verdwijnt niet, maar krijgt een onderlegger die zegt waar het allemaal toe dient. Financiële haalbaarheid blijft nodig, alleen is ze niet langer het enige kompas.

Zo verschuift de blik van oplevering naar langjarig rendement. Een buurt wordt niet afgerond bij de sleuteloverdracht, een buurt gaat dan pas leven. Wat telt is de gezondheid, het welzijn en de leefkwaliteit die een gebied de komende dertig tot vijftig jaar oplevert. Een Programma van Waarden maakt die ambitie expliciet en toetsbaar, zodat bestuurders, ontwikkelaars en bewoners elkaar er gedurende het hele proces aan kunnen houden.

De provincie kan deze werkwijze bij gemeenten aanjagen. Het invullen ervan ligt bij de gemeenten, want zij voeren de regie over gebiedsontwikkeling. De provincie kan die beweging wel stimuleren, door de aanpak onder de aandacht te brengen, kennis en goede voorbeelden te delen en een Programma van Waarden te vragen bij ontwikkelingen waaraan ze zelf meewerkt of bijdraagt. Een recente handreiking van TNO, enkele adviesbureaus en kennisinstellingen werkt de methode praktisch uit voor gezonde gebiedsontwikkeling (TNO e.a., 2026).

4.3 De bestaande voorraad als grootste kans

Ruim 80% van de woningen die er in 2050 staan, staan er nu al. Wie daar beter gebruik van maakt, versterkt bestaande gemeenschappen en legt geen extra beslag op schaarse ruimte. Bestaande buurten hebben al netwerken, voorzieningen en identiteit die nieuwbouwlocaties nog moeten opbouwen. De grootste winst zit in de koopvoorraad, en juist daar is het beleid nu het zwakst.

Datzelfde geldt voor de leefomgeving. Ook daarvan is het overgrote deel al aangelegd en in beheer. De grootste kans ligt daarmee niet alleen bij wie nieuwe wijken ontwikkelt, maar zeker ook bij wie de bestaande leefomgeving dagelijks onderhoudt en verbetert. Zo worden beheerders omgevingsverbeteraars, met een rol die minstens zo belangrijk is als die van ontwikkelaars.

Er is nog veel winst te halen in oplossingen waar géén of een kleine bouwhandeling voor nodig is. Door samenwonen via duowonen, co-housing of woningdelen zijn meer Brabanders te huisvesten in de bestaande voorraad. Een voorbeeld is Stichting Statiegeld op Jeugd, waarbij een jongere inwoont bij een oudere en beide partijen beter af zijn. Wat zulke oplossingen tegenhoudt zijn trage vergunningen en onduidelijke regels rond woningdelen. Ook oplossingen met kleinere bouwhandelingen kennen belemmeringen. Een gesplitste woning loopt bijvoorbeeld sneller stuk op de eis van twee parkeerplaatsen.

Striktere toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking zorgt voor meer focus op de bestaande voorraad. De Ladder schrijft al voor dat uitbreidingsbouw pas in beeld komt als de bestaande voorraad geen oplossing meer biedt. Wie tóch kiest voor uitbreidingsbouw, moet uitleggen waarom de stappen in de bestaande voorraad niet volstaan.

0	Samenwonen en woningdelen	Duowonen, co-housing, woningdelen. Toepasbaar zonder bouwhandeling
1	Aanpassen bestaande woning	Splitsen, optoppen, toevoegen zorgunits. Verdicht bestaande buurt zonder ruimtebeslag
2	Transformatie leegstaand vastgoed	Kantoren, boerderijen, scholen, fabrieken, kerken. Verandert de buurt van binnenuit
3	Nieuwbouw binnen bestaand bebouwd gebied	Inbreiden, herstructureren. Beperkt ruimtebeslag, versterkt bestaande buurt
4	Uitbreidingsbouw	Alleen als stappen 1-4 onvoldoende bijdraagt aan aantallen. Aantoonbaar bijdragen maatschappelijke opgaven vereist

De bestaande voorraad komt pas vrij als mensen kunnen doorstromen, en juist daar stukt het. Doorstroming komt op gang zodra verhuizen aantrekkelijk wordt. Mensen maken graag een stap naar iets passenders, zolang ze hun vertrouwde buurt en sociale wereld niet hoeven op te geven. De sleutel is om voor elke levensfase een aantrekkelijk alternatief te bieden door per buurt met de buurt te bepalen welke woonvormen nodig zijn en waarom: welke huishoudens wonen hier, welke komen eraan, en wat is er in de toekomst nodig?

Concrete instrumenten die verhuisdrempels verlagen:

- Verhuisbonus of woonlastencompensatie voor ouderen die in hun eigen buurt doorstromen
- Verhuiscoaches die mensen persoonlijk begeleiden van oriëntatie tot sleuteloverdracht

- Drempels collectief wonen wegnemen, zoals de ingewikkelde hypotheek meerdere mensen
- Positieve verhalen van leeftijdsgenoten die met succes verhuisden

Inspiratie | Aan de Dreef

Aan de Dreef in Zundert laat zien hoe doorstroming op gang komt als het aanbod echt aantrekkelijk is. Het project biedt ouderen de mogelijkheid langer zelfstandig, of liever samenstandig, te wonen in hun eigen omgeving, met gedeelde voorzieningen die de dagelijkse druk verlichten zonder de privacy op te heffen. Bewoners hoeven hun vertrouwde buurt en netwerk niet te verlaten. Juist die combinatie, passend wonen zonder sociale ontworteling, maakt dit type project tot een krachtig instrument voor doorstroming (aandedreef.nl, 2026).

4.4 Sturen op maatschappelijke waarde met nieuwe businessmodellen

Maatschappelijke kwaliteit kost geld en wordt nu te vaak het kind van de rekening. Sociale ambities sneuvelen zelden omdat niemand ze wil. Ze sneuvelen omdat grondwaarde, bouwkosten en fasering de toon zetten en niemand ze borgt. Gezonde buurten haalbaar maken vraagt daarom om financiering die verder reikt dan de grondexploitatie.

Investeren in gezonde buurten levert baten op die later en elders neerslaan. Denk aan minder beroep op zorg, minder psychische klachten en meer veiligheid. Alleen belanden die baten vaak in een ander potje dan waar de rekening ligt. Een maatschappelijke businesscase maakt ze zichtbaar en hanteerbaar.

Wie later baat heeft, hoort nu al aan tafel. Een gezonde buurt levert waarde op voor veel meer partijen dan gemeente en ontwikkelaar alleen. Zorgverzekeraars, corporaties, werkgevers, het waterschap, natuurorganisaties en uiteindelijk de bewoners zelf profiteren mee. Zulke partijen heten baathouders. Recent onderzoek bracht er meer dan 250 in beeld, afhankelijk van de plek en de opgave (TNO e.a., 2026). Een deel van hen wil ook meesturen en meebetalen, en wordt zo van baathouder tot mede-investeerder. Door die partijen vroeg te betrekken verandert de rekensom, want wie straks profiteert kan nu al bijdragen, deels uit de besparingen die later worden verwacht.

De provincie kan hier meer dan aanjagen. Ze kan de maatschappelijke businesscase initiëren en er een werkwijze van maken die gemeenten hergebruiken. Ze kan de baathouders aan tafel halen zodat wie later profiteert nu meebetaalt. En ze kan zelf voorinvesteren waar baten pas op termijn neerslaan. Zo stuurt ze op brede welvaart en op lagere maatschappelijke kosten.

De kern is een kanteling van grondexploitatie naar maatschappelijke impact. Niet de opbrengsten maximaliseren, maar sturen op baten op de lange termijn met de meebetalende partijen aan tafel. Drie rollen grijpen daarbij in elkaar. De gemeente is opdrachtgever, de ontwikkelaar inschrijver en de provincie aanjager, verbinder en medefinancier.

VAN Grondexploitatie		→ NAAR Maatschappelijke impact	
GEMEENTE Als opdrachtgever	ONTWIKKELAAR Als inschrijver	PROVINCIE Als aanjager en richtinggever	BAATHOUDERS Als meefinancier
• Sociale meerwaarde als gunningscriteria in tender • Maatschappelijk fonds als tendervoorwaarde • Sociale bedrijfshuur in de exploitatie • Beheer- en exploitatiekosten vroeg in beeld	• Levert de sociale meerwaarde binnen de aanbesteding • Vult het maatschappelijk fonds (voorbeeld Dura Vermeer, Suikerzijde) • Langjarige betrokkenheid bij de buurt	• Geldstromen bundelen en cofinancieren • Garantie- of gebiedsfonds voor onrendabele voorzieningen (voorbeeld Stichting Gebieds-ontwikkeling aan de Maas)	• Betalen mee uit verwachte toekomstige besparingen (voorbeeld zorgverzekeraar Menzis) • Schuiven aan in gebiedsfonds • Verbinden zich langjarig aan de buurt

Inspiratie | De Suikerzijde, Groningen

Op de plek van een oude suikerfabriek bouwt Groningen een nieuw stadsdeel van circa 5.500 woningen. Vanaf dag één wordt er geïnvesteerd in de sociale basis: ontmoetingsplekken, een buurthost en voorzieningen die problemen vóór zijn. Het vernieuwende zit in de financiering. Via een gezamenlijk gebiedsfonds leggen partijen die er later baat bij hebben — zorgverzekeraar Menzis, woningcorporaties, het Rijk en ontwikkelaar Dura Vermeer — nú al geld in, deels uit toekomstige besparingen op zorg en welzijn. Zo belanden baten die anders in een ander ‘potje’ verdwijnen tóch in de business case. Het zou de eerste gebiedsontwikkeling in Nederland zijn waarin ‘baathouders’ op deze manier meebetalen (gemeente Groningen en ROMagazine, 2026).

5. WAAR DE BEWEGING NU KAN BEGINNEN

Dit perspectief vraagt om een andere manier van kijken én handelen. Die beweging is niet alleen aan een nieuw provinciaal bestuur, zij begint overal waar vandaag keuzes worden gemaakt over wonen, zorg, leefomgeving en gebiedsontwikkeling. Bij de provincie, maar ook bij gemeenten, corporaties, ontwikkelaars, zorg- en welzijnspartijen en bewoners. Daarom sluiten we af met drie startpunten voor actie. Het zijn geen eindpunten van het advies, maar eerste stappen om het perspectief van gezonde buurten nu al in praktijk te brengen: in beleid, in programmering, in samenwerking en in de ondersteuning van initiatieven die laten zien dat wonen meer is dan bouwen.

1. Bepleit samen met ons een bredere Handreiking Volkshuisvestingsprogramma's bij het Rijk en Platform31

Omgevingsvisies en volkshuisvestingsprogramma's (VHP's) hebben elk een blinde vlek: omgevingsvisies belichten vooral de fysieke leefomgeving en laten het sociale onderbelicht, terwijl VHP's juist het sociale zien maar de fysieke leefomgeving, en gezondheid, nauwelijks meenemen. Een samenhangende blik ontbreekt in beide. Dat komt mede doordat gemeenten hun VHP baseren op de Handreiking van Platform31, die zich uitsluitend op wonen en zorg richt. Wat daarin ontbreekt, nemen gemeenten niet op in hun VHP. Een bredere Handreiking maakt die integrale blik wél mogelijk. Eén eenvoudige aanpassing van een model kan daarmee vergaande impact hebben.

2. Maak collectief wonen tot volwaardige bouwstroom. Collectieve woonvormen leveren veel op. Ze versterken de sociale samenhang, ontlasten de zorg en houden maken wonen betaalbaar. Toch komt deze woonvorm als bouwstroom moeilijk van de grond. De voorbereiding duurt lang en kost veel energie, de financiering is complex en gemeenten gunnen grond vaak aan partijen die snel en zeker leveren. Zonder gerichte steun blijft het potentieel van collectieve woonvormen onbenut. De provincie kan collectief wonen langs twee lijnen versterken. De eerste is door gemeenten de voorwaarde mee te geven om in hun VHP's ruimte te reserveren voor collectieve woonvormen. De tweede is het opnieuw openstellen van de onlangs beëindigde subsidieregeling voor collectieve wooninitiatieven. Zonder deze steun in de initiatieffase komen projecten namelijk simpelweg niet van de grond.

3. Blaas het Brabants Netwerk Wonen-Zorg-Welzijn nieuw leven in. Meer passende woningen, gezonde buurten en een betere aansluiting op zorg en welzijn. Deze opgaven kan geen enkele partij alleen oplossen. Ze vragen samenwerking tussen gemeenten, corporaties, zorg- en welzijnspartijen en bewoners. Dat netwerk bestaat al: de provincie startte het Netwerk Wonen-Zorg-Welzijn eind 2021 met KBO-Brabant, inmiddels met ruim 200 partners. Het manifest uit 2022 waarschuwde dat de dubbele vergrijzing tot 2040 om krachtenbundeling vraagt en die urgentie is alleen maar groter geworden. Maar het netwerk mist slagkracht. Investeer daarom in een netwerk dat kennis deelt, initiatieven aanjaagt en voortgang monitort. Verbreed de focus voorbij ouderen, naar jongvolwassenen, gezinnen en mensen in kwetsbare posities. Zo wordt het netwerk de schakel tussen ambitie en de praktijk van alledag.

Tip | Ervaar de woonopgave zelf

Dit advies reikt uitgangspunten en handelingsperspectief aan om de woonopgave te benutten voor gezonde buurten. Maar de opgave doorgrond je het beste door haar te ervaren. Het Woon- en Leefbaarheidsspel (PLUS), ontwikkeld in opdracht van het Rijk, brengt bestuurders, professionals en bewoners in anderhalf uur rond de tafel om samen de randvoorwaarden voor een sociale en gezonde leefomgeving te formuleren. Wij raden iedereen die aan deze opgave werkt aan daarmee te beginnen, vóór dit advies in de praktijk wordt gebracht.

TOT SLOT

Dank dat u kennis heeft genomen van ons Perspectief. Wij hopen dat het bijdraagt aan een Brabant waarin elke woning die erbij komt de kwaliteit van leven van Brabanders versterkt, en waarin de woonopgave wordt benut om gezonde buurten te ontwikkelen.

Dit advies is een uitnodiging, geen eindpunt. De stap naar gezonde buurten vraagt om keuzes die nu al gemaakt kunnen worden, door de provincie en door iedereen die dagelijks aan wonen, zorg en leefomgeving werkt. Wij dragen daar graag aan bij.

De Provinciale Raad Gezondheid en de Provinciale Raad voor de Leefomgeving lichten dit advies graag verder toe en denken mee over de uitvoering. U bent van harte welkom om contact met ons op te nemen.

COLOFON

Adviescommissie

Sacha Ausems (voorzitter), Ruud Leeijen (secretaris), Eveline Wouters (PRG), Ferry van de Mosselaer (PRL), Jan Janse (PRL), Leendert van Bree (PRG), Sebastiaan Baan (PRG)

Geraadpleegde experts

Floris Alkemade (PRL), Ingrid Janssen (Avans), Jessie Bekkers-van Rooij (Hevo), Jim van den Beuken (Vital Zone), Maaïke Schravessande (Heijmans), Miranda de Vries (Zorggroep Elde Maasduinen)

Met speciale dank aan

Philippe Rol (architect Meer&Deel Eindhoven), Vincent Luyendijk (eigenaar Horizons.eco, auteur “De fijne stad”), Bram Berkien (fotografie)

Provinciale Raad Gezondheid (PRG)

Sacha Ausems (voorzitter), Judith van Groos (secretaris), Erik de Ridder, Eveline Wouters, Joep de Groot, John Dagevos, Koos van der Velden, Leendert van Bree, Maruška Lestrade-Brouwer, Sebastiaan Baan

Provinciale Raad voor de Leefomgeving (PRL)

Berend de Vries (voorzitter), Ruud Leeijen (secretaris), Caro van de Venne, Erlend Deckers, Ferry van de Mosselaer, Floris Alkemade, Frank van Mil, Jan Janse, Jannemarie de Jonge, Peter Verlaan, Sander Groenen, Susanne Agterbosch

Algemeen secretaris

Koen van der Veer

Over BrabantAdvies

Met de Provinciale Raad voor de Leefomgeving, Sociaal Economische Raad (SER) Brabant, Provinciale Raad Gezondheid en de Young Professionals Brabant creëren we beweging en impact op strategische opgaven in Brabant. Dit doen we door uiteenlopende perspectieven te verbinden en ons brede netwerk in te zetten. Met onze scherpte en integrale advisering stimuleren we beweging in een breed maatschappelijk veld en versterken we de besluitvorming van de provincie.

BrabantAdvies

Brabantlaan 3
5216 TV 's-Hertogenbosch
info@brabantadvies.com
www.brabantadvies.com
073-30 30 286

LITERATUUR

- aandedreef.nl. (2026). *Aan de Dreef – samenstandig wonen in Zundert*. <https://www.aandedreef.nl/>
- Architectuurcentrum Eindhoven. (2025). *Dirk Roosenburgprijs 2025 – juryrapport*. Architectuurcentrum Eindhoven. <https://www.architectuurcentrumeindhoven.nl/dr/>
- Austerlitz Zorgt. (2026). *Gemeenschapskracht in Austerlitz*. <https://www.austerlitzzorgt.nl/over-austerliz/onze-missie>
- Brabants Netwerk Wonen-Zorg-Welzijn. (2022). *Manifest: Een (t)huis voor senioren in Brabant! Actieagenda voor innovatieve samenwerking*. Provincie Noord-Brabant.
- Broekmans, T., & Pelzer, P. (2026). *De woningopgave: we moeten rigoreus anders nadenken over bouwen en wonen*. TU Delft Stories. <https://www.tudelft.nl/stories/articles/de-woningopgave>
- CBS & RIVM. (2024). *Gezondheidsmonitor Volwassenen en Ouderen 2024*. Centraal Bureau voor de Statistiek/Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. <https://www.vzinfo.nl/eenzaamheid/regionaal/volwassenen>
- CBS. (2024). *Veiligheidsmonitor 2023: Leefbaarheid en overlast in de woonbuurt*. Centraal Bureau voor de Statistiek. <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/rapportages/2024/veiligheidsmonitor-2023/>
- CBS. (2025). *Jaarrapport Landelijke Jeugdmonitor 2025: Wonen*. Centraal Bureau voor de Statistiek. <https://longreads.cbs.nl/jeugdmonitor-2025/wonen/>
- CBS. (2026a). *Woningvoorraad; woningtype op 1 januari, regio [dataset]*. Centraal Bureau voor de Statistiek, StatLine. <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/85035NED>
- CBS. (2026b). *Voorraad woningen en niet-woningen; mutaties, gebruiksfunctie, regio [dataset]*. Centraal Bureau voor de Statistiek, StatLine. <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/81955NED>
- Czischke, D. (z.d.). *Hoe collectief wonen de veerkracht van buurten kan vergroten*. Gebiedsontwikkeling.nu. <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/hoe-collectief-wonen-de-veerkracht-van-buurten-kan-vergroten/>
- Collectieve Kracht. (z.d.). *Monitor burgercollectieven*. <https://www.collectievekracht.eu/upload/HandlerDownloadFiles.ashx?idnv=3179858>
- De Nederlandsche Bank. (2025). *Woningmarkt: huizenprijsontwikkeling en betaalbaarheid*. DNB. <https://www.dnb.nl/actuele-economische-vraagstukken/woningmarkt/>
- De Zeeuw, F., & Keers, G. (2026). *We bouwen niet wat de mensen willen*. Gebiedsontwikkeling.nu. <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/we-bouwen-niet-wat-de-mensen-willen/>
- ESB. (2026). *Nederlanders wonen in ruim huis maar op klein perceel*. *Economisch Statistische Berichten*. <https://esb.nu/nederlanders-wonen-in-ruim-huis-maar-op-klein-perceel/>
- GGD Hart voor Brabant. (2019). *Hoe eenzaam zijn volwassenen in jouw gemeente?* GGD Hart voor Brabant. <https://www.ggdhvb.nl/onderzoek/nieuws/2019/11/Hoe-eeenzaam-zijn-volwassenen-in-jouw-gemeente>
- Hajer, M., & Pelzer, P. (2018). *Neighbourhoods for the future: A plea for social and ecological urbanism*. Amsterdam University Press.
- Het PON & Telos. (2025). *Brabantse Monitor Brede Welvaart 2024: Kwaliteit van leven en leefomgeving in Noord-Brabant en haar regio's*. Het PON & Telos.
- Het PON & Telos. (2026). *Desktopstudie omgevingsvisies en volkshuisvestingsprogramma's Brabantse gemeenten*. Het PON & Telos.
- ING Research. (2025). *Woonquote jonge huishoudens in de private huur*. ING. <https://stadszaken.nl/artikel/7763/ing-research-steeds-groter-deel-inkomen-jonge-huishoudens-naar-huur>
- Klimaat-effectatlas. (z.d.). *Klimaat-effectatlas*. <https://www.klimaat-effectatlas.nl/>
- meerendeel.nl. (2025). *Meer&Deel – samen bouwen, groen wonen, veel delen én krijgen*. <https://meerendeel.nl/>
- Luyendijk, V. (2025). *De fijne stad: Inspiratieboek voor de gezonde leefomgeving*. Horizons.eco.
- Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. (2024). *Leefbaarheid verbeterd maar verschillen groter*. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. <https://www.leefbaarenveilig.nl/actueel/nieuws/2024/05/24/leefbaarheid-verbeterd-maar-verschillen-groter>
- NOS. (2026). *Kabinet maakt extra geld vrij voor knarrenhofjes, maar wachtlijst blijft lang*. NOS. <https://nos.nl/artikel/2614351>
- PBL/Compendium voor de Leefomgeving. (2024). *Woningen op risicolocaties*. Planbureau voor de Leefomgeving. <https://www.clo.nl/>
- PBL (2026). *Stresstest kwetsbare gebieden*. Planbureau voor de Leefomgeving.

- Platform31. (2024). *Wonen en zorg in het volkshuisvestingsprogramma: Handreiking voor het opstellen van een woonzorgvisie*. Platform31.
- Provinciale Raad Gezondheid. (2025). *Gezondheidswinst via het VTH-stelsel*. BrabantAdvies.
- Provincie Noord-Brabant. (2026a). *Woningbouwopgave Noord-Brabant*. <https://bevolkingsprognose.brabant.nl/hoofdstuk/ontwikkeling-van-de-brabantse-woningvoorraad>
- Provincie Noord-Brabant. (2026b). *Bevolkingsprognose Noord-Brabant*. <https://bevolkingsprognose.brabant.nl/>
- Provincie Noord-Brabant. (2026c). *Bevolking en wonen in Brabant 2000–2025*. <https://publicaties.brabant.nl/bevolking-en-wonen-in-brabant-2000-2025/>
- Provincie Zuid-Holland. (2024). *Onderzoek Gezonde Verstedelijking*. Provincie Zuid-Holland. <https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/ruimte/verstedelijking/onderzoek-gezonde-verstedelijking/>
- RIVM. (2025). *Een gezonde inrichting van de openbare ruimte: vuistregels voor Bewegen, Groen en Ontmoeten* (Rapport 2025-0155). Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. <https://www.rivm.nl/publicaties/een-gezonde-inrichting-van-de-openbare-ruimte>
- Rli, ROB & RVS. (2023). *Elke regio telt! Een nieuwe aanpak van verschillen tussen regio's*. Raad voor de leefomgeving en infrastructuur, Raad voor het Openbaar Bestuur & Raad voor Volksgezondheid & Samenleving. <https://www.rli.nl/publicaties/2023/advies/elke-regio-telt>
- Staat van Brabant. (2024). *Gezonde en veilige leefomgeving*. Provincie Noord-Brabant. <https://publicaties.brabant.nl/rapport-staat-van-brabant-2024/gezonde-en-veilige-leefomgeving>
- Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050. (2024). *Rapport Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050*. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Stadszaken. (2026). *In Groningen betalen baathouders mee aan een gezonde leefomgeving*. <https://stadszaken.nl/artikel/8853>
- Stec Groep. (2025). *Whitepaper: Voor iedereen de juiste woning op de juiste plek*. Stec Groep.
- Stec Groep. (2026). *Betaalbaarheid koopwoningen Zuidoost-Brabant*. Stec Groep.
- Stichting Statiegeld op Jeugd. (2026). *Duowonen*. <https://www.st-soj.nl/>
- Van Dijk, W. (2026, februari). “Je huis heeft ook psychologische overwaarde”. *Eigen Huis Magazine*, 2026(2), 22–25.
- Van Tuijn, T. (2024). *Meer en Deel Vredeoord*, Eindhoven. <https://www.tomvantuijn.com/meerendeel>
- WoonOnderzoek Nederland. (2024). *Tussen wensen en wonen: Kernpublicatie WoON 2024*. Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening / CBS. <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/2025/04/10/kernpublicatie-woon-24>