

Handreiking sociaal renoveren

De fysieke aanpak van wooncomplexen en buurten koppelen aan sociale doelstellingen in de wijk

Kay Hollanders

Jeroen van der Velden



Inhoud

Samenvatting	3
H1. Introductie	4
1.1 Over deze handreiking	4
1.2 Achtergrond	5
1.3 Definitie sociaal renoveren	6
H2. Context en vormen van renoveren	7
2.1 Golfbeweging in aandacht voor leefbaarheid	7
2.2 Technisch renoveren	8
2.3 Humaan renoveren	8
H3. Sociaal renoveren	11
3.1 Wat is sociaal renoveren?	11
3.2 Rode draden in de werkwijze	11
3.3 Nauwe samenwerking	12
3.4 Sluit aan bij bewoners	15
3.5 Sociaal renoveren en leefbaarheid	15
H4. Maatschappelijke kosten en baten van sociaal renoveren	17
4.1 Kosten sociaal renoveren	17
4.2 Baten sociaal renoveren	17
4.3 Achter de voordeur komen	19
4.4 Afwegen van kosten en baten	19
H5. Standaardiseren en verbinden aan de wijkaanpak	20
5.1 Sociaal renoveren als standaard werkwijze	20
5.2 Maak sociaal renoveren onderdeel van de brede wijkaanpak	20
H6. Conclusie	22
Colofon	25

Samenvatting

Deze handreiking laat gemeenten en woningcorporaties zien wat sociaal renoveren is, hoe het werkt in de praktijk en wat er nodig is om het in te zetten binnen een brede wijkaanpak. Sociaal renoveren vindt steeds vaker plaats in buurten en complexen waar sociale en fysieke opgaven tegelijk om aandacht vragen. Maar er zijn veel mogelijke interpretaties van wat sociaal renoveren is. Daarom beginnen we met een definitie:

Sociaal renoveren is een aanpak van een wooncomplex of buurt met een dubbele en gelijkwaardige doelstelling: fysieke verbetering gekoppeld aan sociale verbetering.

Renoveren neemt verschillende vormen aan, waar sociaal renoveren er één van is. In deze publicatie gaan we dieper in op deze karakteristieke vormen, wat ze vragen van organisaties en wat de verwachte uitkomsten en opbrengsten ervan zijn. We vatten ze in dit in onderstaand overzicht kort samen:

	<i>Inzet</i>	<i>Resultaat</i>
Technisch renoveren	Fysieke basisrenovatie waar een minimum aan 'sociale interventies' nodig blijft.	O.a. meer woongenot en een gezonde leefomgeving. De renovatie heeft negatieve impact op bijvoorbeeld stress.
Humaan renoveren	Fysieke doelstellingen zijn leidend, rekening houdend met de kwetsbare positie van bewoners. Bijvoorbeeld door intensieve bewonersbegeleiding en stress-sensitieve methoden.	De renovatie verloopt soepel dankzij minder weerstand en steun voor fysieke maatregelen. Voorkomt extra schade aan (mentale) gezondheid van bewoners.
Sociaal renoveren	Sociale doelstellingen zijn gelijk aan of leidend t.o.v. fysieke doelstellingen. Er is een intensieve samenwerking tussen organisaties en veel sociale inzet. Bewoners worden actief benaderd en betrokken.	Achterliggende sociale problematiek is aangepakt. Bewoners hebben meer grip op hun leven en leefomgeving. Er is meer verbinding tussen bewoners en meer vertrouwen tussen bewoners en professionals.
Gebiedsgericht sociaal renoveren	Het inbedden van sociaal renoveren in een vaste structuur, met vaste partijen (binnen een wijkaanpak) en ruimte voor maatwerk.	Door vaste samenwerkingsafspraken in de buurt en door fysieke en sociale opgaven in samenhang beet te pakken is de aanpak efficiënter en effectiever.

Deze handreiking laat zien dat sociaal renoveren veel kan betekenen voor de positie en gezondheid van inwoners in kwetsbare wijken en het duurzaam verbeteren van leefbaarheid. Door het intensieve contact met de bewoners biedt sociaal renoveren een concrete manier om fysiek-sociaal overbruggend te werken. Daartegenover staat dat het een intensieve aanpak is en waar veel middelen, energie en innige samenwerking tussen organisaties voor nodig zijn.

Oproep

Platform31 roept gemeenten en corporaties op om, samen met hun samenwerkingspartijen, af te wegen in welke buurten en onder welke voorwaarden zij sociaal renoveren kunnen inzetten. Neem besluiten over renovaties altijd in samenhang met sociale opgaven in een complex of buurt. Zie sociaal renoveren als een bruikbaar strategisch instrument om na te denken waar sociale en fysieke investeringen samen moeten komen. Platform31 verwacht verder dat gemeenten en corporaties meer succes boeken door structureler en gebiedsgericht samen te werken aan sociaal renoveren. Deze publicatie helpt hen hierover in gesprek te gaan en deze afwegingen te maken.

H1. Introductie

1.1 Over deze handreiking

Waarom een handreiking sociaal renoveren?

Met deze handreiking beogen wij drie dingen. Ten eerste geven we een heldere definitie van sociaal renoveren en verduidelijken we het onderscheid met andere vormen van renoveren. Ten tweede bespreken we de maatschappelijke kosten en baten, met bijzondere aandacht voor de mogelijke gezondheidswinst voor bewoners. Tot slot verkennen we hoe sociaal renoveren een standaardwerkwijze kan zijn zonder het noodzakelijke maatwerk te verliezen, en hoe de aanpak kan worden verbonden aan een brede buurt- of wijkaanpak.

Deze publicatie is tot stand gekomen dankzij financiering van de VNG en het netwerk middelgrote gemeenten van Platform31. Deze handreiking komt voort uit het kennistraject ‘Verkenning sociaal en fysiek verbonden in de brede wijkaanpak’. Met deze publicatie willen wij gemeenten en hun lokale partners inzicht bieden in de praktijk van sociaal renoveren als concreet invulling van het ambacht om sociale en fysieke inzet te verbinden in de wijk. De handreiking biedt partijen een basis om te bepalen of, waar en hoe sociaal renoveren hen kan helpen om sociale én fysieke opgaven in wijken, buurten en complexen in samenhang op te pakken.

Voor wie is deze handreiking?

Deze handreiking is gericht aan gemeenten, woningcorporaties en hun partnerorganisaties die aan de slag willen of moeten met een sociale renovatie. In de praktijk zien we dat zowel gemeenten als corporaties het initiatief nemen voor een sociale renovatie. We willen benadrukken dat geen enkele partij alleen een sociale renovatie kan uitvoeren. Gemeenten hebben woningcorporaties nodig, en andersom. Maar ook vele andere partners zoals technische uitvoerders, zorgaanbieders en welzijnsorganisaties.

Aan de hand van o.a. praktijkvoorbeelden uit Geleen, Amsterdam Zuidoost en Utrecht Overvecht maken we zichtbaar hoe sociaal renoveren in de praktijk vorm kan krijgen. Deze voorbeelden laten zien dat de aanpak niet bestaat uit één vast recept, maar uit een samenhangende werkwijze waarin analyse, huisbezoeken, bewonersbetrokkenheid, stress-sensitieve uitvoering, praktische ondersteuning, gemeenschapsopbouw en langdurige samenwerking samenkomen. De voorbeelden maken duidelijk dat sociaal renoveren niet alleen een projectmatige renovatieaanpak is, maar onderdeel kan worden van een bredere gebiedsgerichte strategie. Naast de gesprekken met initiatiefnemers van deze praktijkvoorbeelden hebben wij voor onze verkenning diverse bronnen geraadpleegd, zoals de publicatie Renoveren in kwetsbare wijken, en beschikbare onderzoeken en evaluaties van sociaal-renovatieprojecten.

Wanneer deze fysieke aanleiding zorgvuldig wordt benut, kan dat meer opleveren dan een betere woning alleen.

1.2 Achtergrond

Fysiek en sociaal samen oppakken

In veel kwetsbare wijken komen grote fysieke en sociale opgaven samen. Een groot deel van de woningen in Nederland, met name in vroeg-naoorlogse wijken, is toe aan ingrijpend onderhoud, verduurzaming of vervanging. Tegelijkertijd zien we in deze wijken enorme sociale opgaven. In deze buurten wonen steeds meer mensen die te maken hebben met bestaansonzekerheid, gezondheidsproblemen, schulden, eenzaamheid, beperkte sociale netwerken of wantrouwen richting instituties. De opgave van gemeenten, woningcorporaties en maatschappelijke partners actief in kwetsbare wijken is daardoor niet uitsluitend technisch of ruimtelijk van aard. Deze partijen zoeken daarom steeds vaker naar manieren waarop fysieke investeringen in wooncomplexen en buurten kunnen bijdragen aan betere leefomstandigheden, meer bestaanszekerheid, meer vertrouwen en sterkere gemeenschappen.

Meer impact voor bewoners

Deze publicatie vertrekt vanuit de constatering dat de fysieke renovatie van woningen in kwetsbare buurten een belangrijke aanleiding kan zijn om achter de voordeur te komen, vertrouwen op te bouwen en bewoners beter te bereiken met passende ondersteuning. Een renovatie raakt immers direct aan het dagelijks leven van bewoners: aan hun woning, hun gezondheid, hun gevoel van veiligheid en hun vertrouwen in de instanties die in hun leefomgeving actief zijn.

Wanneer deze fysieke aanleiding zorgvuldig wordt benut, kan dat meer opleveren dan een betere woning alleen. Dan ontstaat ruimte om sociale problematiek eerder te signaleren, bewoners meer grip te geven op hun leven en leefomgeving en de samenwerking tussen lokale partijen concreet te maken rond een gedeelde opgave.

Vaker toegepast

Daarmee past sociaal renoveren in een bredere beweging waarin de aandacht voor leefbaarheid, gezondheid en wijkgericht werken opnieuw toeneemt. Na een periode waarin woningcorporaties werden teruggebracht tot hun kerntaken, ontstaat opnieuw meer ruimte om te investeren in de sociale en fysieke kwaliteit van wijken. Tegelijkertijd is er in deze wijken een grote fysieke renovatieopgave. Sociaal renoveren lijkt daardoor de logische keuze.

De middelen, capaciteit en uitvoeringskracht van gemeenten, corporaties, en lokale partners worden steeds schaarser. Niet elke renovatie kan een sociale renovatie zijn, of hoeft dat te zijn. De vraag die wij in deze handreiking beantwoorden is daarom niet alleen wat sociaal renoveren is, maar ook wanneer het passend is, welke meerwaarde het kan hebben en onder welke voorwaarden deze aanpak uitvoerbaar en effectief is.

1.3 Definitie sociaal renoveren

De term ‘sociaal renoveren’ wordt steeds vaker gebruikt, maar niet altijd op dezelfde manier. Soms verwijst sociaal renoveren naar intensieve bewonersbegeleiding tijdens een renovatie, soms naar een bredere aanpak waarbij renovatie wordt gekoppeld aan zorg, welzijn, veiligheid, bestaanszekerheid of gemeenschapsopbouw. Juist omdat de term aan populariteit wint, is verduidelijking nodig.

Definitie

In deze publicatie plaatsen we sociaal renoveren in historisch en beleidsmatig perspectief. We maken onderscheid tussen verschillende typen renovaties. Technisch renoveren richt zich primair op de fysieke kwaliteit van woningen en complexen. Humaan renoveren voegt daar aandacht voor bewoners, communicatie, draagvlak en maatwerk aan toe, zodat de renovatie uitvoerbaar blijft en bewoners zo min mogelijk worden overvraagd.

Sociaal renoveren gaat nog een stap verder: de fysieke renovatie wordt expliciet verbonden aan sociale doelstellingen, zoals het versterken van bestaanszekerheid, gezondheid, ontmoeting, vertrouwen en leefbaarheid. Onze definitie is als volgt:

Sociaal renoveren is een aanpak van een wooncomplex of buurt met een dubbele en gelijkwaardige doelstelling: fysieke verbetering gekoppeld aan sociale verbetering.



H2. Context en vormen van renoveren

Sociaal renoveren is te positioneren tussen technisch en humaan renoveren enerzijds, en gebiedsgericht sociaal renoveren anderzijds. Deze volgorde heeft te maken met de intensiteit van de renovatie, die te maken heeft met kosten, personele inzet en de mate van samenwerking. Het is nadrukkelijk geen waardeoordeel over welke vorm het meest wenselijk is. De genoemde vormen zijn bovendien archetypen, terwijl het in feite gaat om een brede waaier van varianten. Er zijn veel tussenvormen denkbaar. Per buurt of wooncomplex zal bekeken moeten worden welke vorm, of combinatie van vormen, het beste past.

In dit hoofdstuk gaan we kort in op technisch en humaan renoveren. In de hoofdstukken daarna gaan we uitgebreider in op sociaal renoveren, de maatschappelijke kosten en baten van de aanpak, en het nut en noodzaak van de meest intensieve variant: de gestandaardiseerde gebiedsgerichte werkwijze.



De verschillende archetypen van renoveren

2.1 Golfbeweging in aandacht voor leefbaarheid

Het concept sociaal renoveren komt op in een periode waarin leefbaarheid, gezondheid en de domeinoverstijgende wijkaanpak in veel gemeenten weer aan aandacht winnen. Gemeenten kiezen bijvoorbeeld steeds vaker voor ongelijk investeren voor gelijke kansen, en woningcorporaties verbreden hun rol voorzichtig van stenen naar mensen. Ook is er steeds meer aandacht voor gezondheid in de brede zin van het woord. Ook resoneert de wens om sociale doelstellingen leidend te maken bij fysieke ingrepen in de wijk, zowel bij gemeenten als woningcorporaties.

Daarmee doet de huidige periode denken aan eerdere fasen van de wijkaanpak, met name aan het begin van deze eeuw. Toen was er vanuit overheden veel aandacht voor de ‘aandachtswijken’ en speelden woningcorporaties een grote rol in de leefbaarheid, veiligheid en sociale cohesie. Na de afbouw van het grotestedenbeleid en de herziening van de Woningwet werden woningcorporaties aan banden gelegd en trokken ook andere partijen zich terug uit deze wijken. Gemeenten moesten noodgedwongen bezuinigen en het Rijk stopte met het Grotestedenbeleid.

Inmiddels is opnieuw tot een herziening van de Woningwet besloten en is het voor woningcorporaties weer mogelijk om breder te investeren in en rond hun wooncomplexen. Ook volgens de Nationale prestatieafspraken (2025-2035) is het zorgen voor een leefbare sociale en fysieke omgeving de (mede)verantwoordelijkheid van woningcorporaties. Deze ontwikkelingen

maken het mogelijk sociale doelstellingen in corporatiewijken meer sturend te maken ten opzichte van de technische kwaliteit van de woningen en complexen. Veel woningcorporaties benutten die ruimte inmiddels, bijvoorbeeld door actief mee te werken aan een brede wijkaanpak of door zelf te investeren in de leefbaarheid van hun complexen, vaak samen met de gemeente en andere lokale partners.

2.2 Technisch renoveren

Noodzaak van technisch renoveren

De urgentie om een groot deel van de woningvoorraad aan te pakken, is technisch van aard. De ‘wederombouw’ van Nederland is in volle gang. Een operatie die in omvang en urgentie wordt vergeleken met de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog. Een enorm aantal woningen, met name in naoorlogse wijken (1950-1975), zijn in onze tijd vrijwel tegelijk toe aan vervanging of een upgrade. Er spelen meerdere technische opgaven zoals schimmelvorming, koudebruggen, betonrot, funderingsproblematiek, het verwijderen van asbest, en meer. Ook moeten corporatiewoningen van het gas af en voldoende geïsoleerd worden. Landelijk spraken overheden met woningcorporaties af om in 2028 alle woningen met een label E, F of G te hebben uitgefaseerd. Maar ook na 2028 blijft er genoeg aanleiding voor fysieke ingrepen. Veel vroeg-naoorlogs bezit nadert de komende tijd simpelweg het einde van de levensduur, dat vraagt om veel ingrijpende renovaties in sneltreinvaart.

Efficiënt moderniseren

De basis van elke renovatie is de technische renovatie, een planmatig proces om bestaande woningen te moderniseren. Vaak zijn het energiezuinig maken en het verbeteren van het wooncomfort voor huurders belangrijke aanleidingen. Efficiëntie staat in deze vorm van renoveren centraal. Hierbij worden vaak huisbezoeken uitgevoerd. Naast dat deze huisbezoeken helpen met het effectief doorvoeren van gestandaardiseerde aanpassingen aan de woningen, kunnen vaak ook enige woonwensen van bewoners hierin meegenomen worden. Deze (technische) huisbezoeken zijn nodig om zowel instemming te krijgen voor de renovatie (voor een draagvlak van 70 procent van de huurders), alsook om eventuele woonwensen mee te kunnen nemen.

Daarnaast moet in overeenstemming met de huurdersvertegenwoordiging een reglement worden opgesteld. Dit reglement, ook wel een sociaal statuut of sociaal plan, is bij sloop-nieuwbouw én bij ingrijpende renovaties wettelijk verplicht. Hierin staan de rechten en plichten van huurders, zoals over de huurprijs en vergoedingen, en eventuele extra afspraken en maatwerk zoals hulp in natura.

2.3 Humaan renoveren

De bovenstaande technische opgaven zijn regelmatig te vinden in wijken waar bewoners al onder grote druk staan. Veel kwetsbare wijken worden immers gekenmerkt door veroudering van het vastgoed, een stapeling van sociale opgaven en druk op de leefbaarheid en het samenleven. Veel van deze wijken scoren hoog op onder meer eenzaamheid, werkloosheid, armoede en schulden, onveiligheidsgevoelens en wantrouwen naar instituties. Gemeenten en

woningcorporaties willen uiteraard dat technische renovaties zo efficiënt mogelijk verlopen, ook in wijken waar deze sociale opgaven spelen.

Renovatie en stress

In deze wijken is het van belang om te voorkomen dat bewoners door de renovatie van de figuurlijke regen in de drup raken, bijvoorbeeld door stress en stapelende problemen. Renovaties blijken namelijk vaak een grote zorg te zijn van bewoners. Het levert hen onrust en psychische druk op en kan mensen verder in de knel brengen. Men zoekt in kwetsbare complexen daarom naar manieren om de technische renovatie te laten slagen, met oog voor de impact die een renovatie heeft op bewoners.

Wat is humaan renoveren?

Om een renovatie in een kwetsbare wijk succesvol te laten verlopen – dat wil zeggen: binnen de geraamde tijd en kosten – is vaak veel extra inzet nodig vanuit gemeenten en corporaties. Ook bijvoorbeeld een wijkregisseur of welzijnsmedewerker zal rondom de renovatie meer inzet moeten plegen in het verschaffen van informatie, het beantwoorden van vragen of het begeleiden van inwoners die bezorgd zijn of in de knel komen door de renovatie.

We noemen deze vorm van renoveren ‘humaan renoveren’. Dit gaat verder dan alleen technisch renoveren door rekening te houden met de omstandigheden van huurders en de wijk. Maar de renovatie wordt niet expliciet ingezet om sociale doelstellingen te behalen. Het slagen van de renovatie staat ook hier voorop. Het maatwerk is nodig om dit doel te behalen.

Maatregelen

In de praktijk zien we dat de volgende maatregelen veel worden toegepast bij renovaties in kwetsbare wijken:

Verkennen van aandachtspunten

- ➔ Corporaties verkrijgen een goed zicht op wat er in en om een complex speelt, om rekening mee te houden in de uitvoering en communicatie. Vaak aan de hand van persoonlijke gesprekken, vragenlijsten of via wijkpartners. Bij humaan renoveren gaat het over het ophalen wat nodig is om de renovatie soepeler te laten verlopen en om maatwerk te kunnen bieden aan huurders. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is om geen verwachtingen te scheppen over hulp op andere ‘levensterreinen’ die waargemaakt kunnen worden.

Communicatiemaatregelen

- ➔ Corporaties richten bijvoorbeeld een centraal aanspreekpunt in voor bewoners. Dit kan een enkele sociaal projectleider vanuit de corporatie zijn, een woonconsulent vanuit de aannemer of een team van bewonersbegeleiders. Zij kunnen praktische vragen van bewoners direct oppakken en schakelen met uitvoerders. Er wordt op diverse manieren gecommuniceerd, bijvoorbeeld via een app waarin de planning live te volgen is en vragen kunnen worden gestuurd, of een scheurkalender.

Bouwtechnische en planningsmaatregelen

- ➔ Corporaties kiezen ervoor om de werkzaamheden slim te plannen zodat dit het minste overlast oplevert. Dit kan door werkzaamheden te bundelen of juist te spreiden over een langer periode. Zeker bij een ingrijpende aanpak van de woning (in bewoonde staat) kan het slim zijn dit zo snel mogelijk te doen. Er zijn corporaties die ervoor kiezen om de algehele renovatie uit te stellen wanneer een complex niet veerkrachtig genoeg blijkt te zijn om de last van een renovatie te dragen.
- ➔ Er zijn ook veel technische oplossingen om de duur en de mate van overlast te beperken, zoals het werken met prefab onderdelen.
- ➔ Corporaties kiezen er vaak voor tijdens grote renovaties alternatieve of tijdelijke huisvesting (logeerwoningen) aan te bieden. Ook dat verlicht overlast voor inwoners, maar gaat wel gepaard met hoge kosten en legt ook een beslag op de mentale capaciteit van bewoners.

Ruimte voor inbreng van bewoners

- ➔ Bewoners krijgen keuzes voorgelegd om de woning naar eigen smaak in te richten. Dat kan een deel van scepsis, onzekerheid en stress van bewoners wegnemen.

Een sociaal plan of sociaal statuut

- ➔ Dit is een verplicht onderdeel bij alle ingrijpende renovaties en sloop. (Dus ook bij een technische renovatie). Hierin wordt in overleg met de huurdersorganisatie bepaald welke rechten en plichten bewoners en de corporatie hebben. Daaronder zijn een aantal zaken wettelijk bepaald, zoals een vergoeding voor verhuizen. Andere zaken zijn aanvullend. Bij humaan renoveren kunnen in het sociaal plan maatregelen opgenomen worden om het proces voor bewoners dragelijker te maken. Denk hierbij aan vergoedingen, logeer- of wisselwoningen, een terugkeerregeling en de beschikbaarheid van maatwerkopties (zoals praktische ondersteuning bij verhuizen of behangen).

Onderzoeken zoals '[verduurzaming van kwetsbare wijken](#)' en '[Renoveren in kwetsbare wijken](#)' laten zien wat er nodig is om te kunnen renoveren of verduurzamen in kwetsbare wijken. Ook de publicatie '[huurdersbegeleiding tijdens woningrenovatie](#)' biedt inzichten en tips uit verschillende casussen.

Samenwerking bij humaan renoveren

Bij 'regulier renoveren' in kwetsbare wijken kan het ook al nodig zijn om als gemeente en woningcorporatie intensief samen te werken met externe partijen, zoals welzijnswerk, zorgorganisaties of de wijkagent. Het is goed om deze partners geïnformeerd te houden over de fysieke aanpak. Een renovatie kan tenslotte een verstorende werking hebben op lopende processen, zoals een zorgtraject van een bewoner, of bijvoorbeeld gemeenschapsopbouw-activiteiten in het gebied. Bovendien kunnen partners zodoende makkelijker worden ingeschakeld om in te grijpen bij ernstige signalen vanuit of over bewoners. Er kan ook worden afgesproken dat technisch personeel signalen over problematiek bij bewoners terugkoppelt aan de corporatie en partners.

H3. Sociaal renoveren

Door de toenemende concentratie van bewoners in een kwetsbare positie kiezen partijen in veel wijken vaker voor humane renovatie, en hebben dus extra aandacht voor stressoren en voor de behoeften van huurders. Dat kan zorgen voor gezondheidswinst, meer wooncomfort en lagere woonlasten. Toch lost humane renovatie de taaiere sociale en leefbaarheidsproblemen niet op. Tijdens renovaties zien corporatiemedewerkers immers veel problematiek, voor en achter de voordeur. Daarom kiezen steeds meer gemeenten en corporaties voor aanvullende maatregelen om het leven van bewoners in deze complexen te verbeteren. Bijvoorbeeld door samen te werken aan een brede langjarige aanpak waarin fysieke en sociale interventies gecombineerd worden.

3.1 Wat is sociaal renoveren?

Sociaal renoveren is een concrete invulling van zo'n domeinoverstijgende manier van werken, toegepast op buurt- of complexniveau. We spreken van sociaal renoveren wanneer een ingrijpende renovatie expliciet zowel fysieke als sociale doelstellingen heeft. Hoewel de werkwijze nog volop in ontwikkeling is en in de praktijk verschilt van complex tot complex, zijn de leidende principes doorgaans hetzelfde.

Wat sociaal renoveren onderscheidt van de eerdergenoemde vormen van renoveren is de dubbele doelstelling. Het gaat zowel om het effectief uitvoeren van een technische renovatie als om het verbeteren van de situatie en kansen van bewoners. Deze twee doelstellingen wegen ten minste even zwaar. Ook kan het zijn dat de fysieke aanpak ondergeschikt gemaakt wordt aan de sociale aanpak. Anders dan bij humaan renoveren zijn de sociale resultaten geen bijkomstigheid, maar is het verhelpen van de achterliggende sociale problematiek van bewoners een hoofddoelstelling.

3.2 Rode draden in de werkwijze

Hoewel we in de voorbeelden van sociaal renoveren een andere werkwijze zien, zijn er duidelijke rode draden te herkennen. De werkwijze is op te delen in drie fases: voor, tijdens en na de fysieke renovatie. Hieronder noemen we per fase enkele maatregelen die vaak worden genomen binnen sociaalrenovatietrajecten.

Vooraf (start- en voorbereidingsfase)

- ➔ De fase voor de renovatie, soms al enkele jaren ervoor, begint met een analyse van de problematiek door de gemeente, woningcorporatie en partners en er wordt een team gevormd.
 - Hierbij kunnen organisaties gespecialiseerd in 'achter de voordeur'-gesprekken en/of welzijnswerkers een aanvulling zijn op de vaste partners. Het kan helpen om een aannemer te selecteren met een sociale werkwijze.
- ➔ Er vinden huisbezoeken plaats, idealiter in tweetallen vanuit zowel de technische verduurzaming als vanuit sociaal domein. Het doel is om alle inwoners te spreken. Tijdens de huisbezoeken kunnen zij bij bewoners ophalen wat hun zorgen en behoeften zijn. Praktische vragen pakken zij op. En als daar afspraken over zijn gemaakt, zetten zij

signalen door naar partners zoals zorg- of welzijnsorganisaties. Eventueel worden (ernstige) casussen besproken en een maatwerkaanpak gemaakt.

- ➔ Er wordt een plan voor de verduurzaming gemaakt die recht doet aan de zorgen en behoeften van inwoners.
- ➔ Er wordt gecommuniceerd over de aanpak en er wordt een loket of aanspreekpunt georganiseerd.

Tijdens (renovatiefase)

- ➔ Het complex en woningen worden onder handen genomen. Daarbij wordt overlast zo veel mogelijk gereduceerd. Er wordt zo goed als mogelijk stress-sensitief gewerkt.
- ➔ Er is een direct aanspreekpunt, contactpersoon, loket of informatiepunt waar bewoners terecht kunnen bij zorgen of vragen.
- ➔ Er wordt helder gecommuniceerd, ook over de voortgang en wijzigingen in de planning, via een nieuwsbrief, website of bijvoorbeeld een app (zoals De BouwApp). Bewoners worden idealiter betrokken bij wijzigingen of keuzes rondom het renovatieproces.
- ➔ Er is praktische ondersteuning om bewoners te ontzorgen. Denk aan hulp bij verhuizing schilder- en behangservice en herinrichting van de woning na oplevering.
- ➔ Eventueel kan er een plek op loopafstand worden ingericht waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten, terecht kunnen voor vragen, maar ook kunnen 'ontsnappen' aan de overlast.
- ➔ Bewoners verblijven soms tijdelijk in logeerwoningen of wisselwoningen (idealiter in de directe omgeving). Soms worden bewoners, bij ingrijpende renovaties, in een eerdere fase al geherhuisvest, bijvoorbeeld via sociaal herhuisvesten en gerichte toewijzing.

Na (bestendigingsfase)

- ➔ Verder bouwen aan de gemeenschap. Het vertrouwen verzilveren wat in voorgaande fases is opgebouwd. Bewonersinitiatieven en ontmoeting worden gestimuleerd.
- ➔ Oppakken zorg- en hulpvragen waar tijdens de renovatie geen (mentale) ruimte voor is.
- ➔ Partijen blijven aanwezig als aanspreekpunt, met name de partijen die gemeenschapsofbouw doen en/of hulp aanbieden.
- ➔ Zorgen voor een goede overgang naar regulier hulpaanbod in de wijk.

3.3 Nauwe samenwerking

In de geraadpleegde voorbeelden is er bij sociaal renoveren sprake van een nauwe samenwerking tussen de woningcorporatie en de gemeente. De woningcorporatie is in onze

Timing

Tijdens een sociaalrenovatie komt veel op bewoners af. Verschillende partijen kiezen ervoor om niet alle technische en sociale problemen tegelijk aan te pakken. Er kan gekozen worden om sociale vragen voor of juist na de renovatie op te pakken, maar altijd in samenhang.

voorbeelden vaak de initiërende partij, vaak omdat zij een complex op de onderhoudsplanning hebben of omdat zij veel signalen vanuit bewoners ontvangen. Maar om sociaal renoveren te kunnen uitvoeren zijn veel partijen nodig.

Binnen gemeenten en corporaties moeten ook altijd meerdere afdelingen worden betrokken. Vanuit de corporatie gaat het om ten minste de afdelingen onderhoud, vastgoed, verhuur en handhaving. Bij de gemeente gaat het om verschillende afdelingen in

het sociaal domein (afhankelijk van de behoeften van bewoners) en eventueel beheer openbare ruimte.

Naast de woningcorporatie en de gemeente, worden vaak het welzijnswerk of een buurtteam betrokken. Welzijn- en zorgorganisaties kunnen, indien zij opdracht krijgen van de gemeente, een rol nemen in gemeenschapsvorming en ondersteuning van bewoners. Daarnaast vormen veiligheid en handhaving een veelvoorkomende schakel in de aanpak. Tot slot moet ook de geselecteerde aannemer goed betrokken worden bij de werkwijze en de sociale doelstelling onderschrijven. Ook zij zullen in hun planning en communicatie moeten aansluiten bij de gekozen werkwijze.

Vaak is er een uitvoerend team van samenwerkende organisaties op complex- of buurtniveau, en een aansturend team op stedelijk of gebiedsniveau. Het aansturend team maakt bijvoorbeeld analyses, de afweging waar wel of niet sociaal te renoveren en het doorontwikkelen van de aanpak. Ook maakt het team afspraken die het projectniveau te boven gaan, zoals de samenwerking op gebiedsniveau, wat we in hoofdstuk 5 behandelen.



Samenwerking in Geleen

Bij de sociale renovatie van de Martin Luther King-flats trekken gemeente Sittard-Geleen en ZOwonen nauw op met bewoners en zorg- en welzijnsorganisaties. Hoewel de woningcorporatie het initiatief nam en de samenwerking leidt, is er na een uitgebreide startfase een intensieve samenwerking ontstaan. Ook worden de bewoners betrokken bij het bepalen van de koers en bij de uitvoering.

De renovatie-aanpak in het kort

De twee flats aan het Martin Luther King-plein, in het centrum van Geleen, waren toe aan een opknapbeurt en verduurzaming. In de flats en de omgeving was veel overlast en er leefden zorgen over de toenemende kwetsbaarheid van de bewoners. Uit de huisbezoeken die plaatsvonden in de fase voor de renovatie benoemden bewoners naast de onveiligheid en verpaupering ook gebrek aan sociaal contact. De woningcorporatie trok de gemeente en zorg- en welzijnspartners erbij. Samen ontwikkelden zij een brede aanpak voor de twee flats en de omgeving.



De Cantina, Geleen. Foto: Janneke Wolfs, ZOwonen

Gezamenlijke verantwoordelijkheid

De partijen in Geleen hebben veel moeite gestoken in het onderzoeken van elkaars rol in het proces, elkaars belangen en ambities. Dat leidde tot een ambitieplan voor de flats. Er is een intentieovereenkomst getekend door alle betrokken bestuurders. Er is een tactisch overleg over de uitwerking van de ambities en het proces, het 'HOE-team', en een 'DOE-team' voor de gezamenlijke uitvoering. Het DOE-team pakt hulp- en zorgvragen op van individuele bewoners en betreft bewoners bij de aanpak, bijvoorbeeld in het ontwerp van het groen en het bestieren van de ontmoetingsruimte. De woningcorporatie heeft zich opgeworpen als aanjager of netwerkregisseur van de aanpak. Dat is volgens de gesprekspartners nodig om de partners gecommitteerd te houden aan deze nieuwe manier van werken.

Ontmoeting en bewoners in actie

Een belangrijke behoefte van bewoners was om in contact te komen met elkaar. De woningcorporatie huurt een leegstaand winkelpand. Daar mochten de maatschappelijke partners en bewoners een ontmoetingsplek inrichten. De welzijn- en zorgpartners zijn aan zet voor het beheer, de programmering en de bemensing. Na korte tijd boden enkele bewoners aan om een deel van de tijd de ontmoetingsruimte zelf te bemensen en activiteiten te organiseren. Ook bij andere acties zijn bewoners actief betrokken, bijvoorbeeld bij het verbeteren van het groen en het verwelkomen van nieuwe bewoners.

Lees de uitgebreide praktijkbeschrijving [op onze website](#) (verschenen in het kader van experimentenprogramma [Stenen én mensen](#)).

3.4 Sluit aan bij bewoners

Een aandachtspunt bij de samenwerking is dat partners, zoals de aannemer, een gemeenschappelijk begrip hebben van de situatie en van wat er nodig is om de sociale renovatie te laten slagen. Het kan helpen om gezamenlijk doelen vast te stellen. Verder is informatie-uitwisseling tussen organisaties van belang, zodat casussen goed kunnen worden besproken en overgedragen aan de partij die het best in staat is de inwoner te helpen.

Bewoners zelf zijn een belangrijke partner in de integrale aanpak van een buurt of complex. Door de aanpak samen met bewoners te ontwerpen, is het makkelijker om de aanpak, de communicatie en de interventies te laten aansluiten bij hun behoeften voor de korte en de lange termijn. Zie de publicatie [Bouwstenen voor verduurzamen met bewoners in kwetsbare wijken](#) ter inspiratie.

Aanvullend verdient de bestendiging van de resultaten van de aanpak meer aandacht. De sociale opbrengst van een renovatie verdwijnt snel wanneer partijen na oplevering vertrekken, bewonersinitiatieven niet worden ondersteund of hulpvragen niet goed worden overgedragen. De fase ná de renovatie is daarom geen afronding, maar een wezenlijk onderdeel van sociaal renoveren.

3.5 Sociaal renoveren en leefbaarheid

We sluiten dit hoofdstuk af met een plusvariant van sociaal renoveren, mede gericht op het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk. Steeds vaker worden aan renovatieprocessen, naast fysieke modernisering en het bijdragen aan verbetering van het leven van bewoners, ook leefbaarheidsdoelstellingen gekoppeld.

Om de impact op de leefbaarheid te vergroten, worden daarom steeds meer renovatieprocessen aangevuld met interventies die gericht zijn op het beïnvloeden van de bewonerssamenstelling. Door bij het vrijkomen van huurwoningen anders toe te wijzen, bijvoorbeeld op basis van motivatie, kan de draagkracht van een complex en de bewonersinzet worden vergroot. De [aanpak van de L-flat](#) in Zeist is hier een voorbeeld van. Ook in de aanpak in Amsterdam-Zuidoost, zie het kader hieronder, wordt de bewonerssamenstelling gediversifieerd door bijvoorbeeld appartementen in delen van het gebouw te verkopen.

Integrale aanpak G-flats Amsterdam

In Amsterdam Zuidoost staan twee flatgebouwen, Geldershoofd en Gravestein, te midden van een stadsdeel dat de afgelopen én komende jaren flink wordt onderhouden, verduurzaamd en verdicht. Al voor de komst van [het Masterplan Zuidoost](#) constateerde woningcorporatie Rochdale dat het slecht gesteld is met de bestaanszekerheid van huurders in de twee complexen. Vergeleken met de gebouwen in en om de buurt bleven de G-flats achter. Dat leidde tot een gevoel van verwaarlozing bij de bewoners wat ook tot wantrouwen richting de woningcorporatie en de gemeente leidde. In 2018 startten Rochdale en de gemeente daarom met een integrale aanpak van de twee gebouwen.

Is dit sociaal renoveren?

Ook al heeft de woningcorporatie de aanpak van de G-flats zelf geen sociale renovatie genoemd, het past wel onder de definitie. In de G-flats werken de gemeente en de corporatie samen aan sociale én fysieke doelen. De gemeente en de woningcorporatie werken nauw samen, maar hebben de taken

duidelijk verdeeld. Vincent Verbiest, Gebiedsontwikkelaar bij Rochdale, licht dat toe: “Door Rochdale wordt gewerkt aan de woonkwaliteit en aan het verduurzamen van de complexen, maar ook aan de veiligheid en de samenstelling van bewoners door inkomensgroepen te mengen. Door de gemeente wordt hard ingezet op het verbeteren van de bestaanszekerheid, zoals werk en armoedebestrijding. Zij gaan actief op bewoners af. Daarnaast pakt de gemeente de openbare ruimte aan en investeert in de maatschappelijke voorzieningen rondom de flats.”

Sociaal loopt vooruit op fysiek

In de complexen Geldershoofd en Gravestein is men al voor de feitelijke renovatie begonnen met de sociale renovatie. Een concreet voorbeeld is het Empowercentrum, in 2023 geopend in de plint van Gravestein. In dit maatschappelijk centrum kunnen bewoners van de twee complexen elkaar ontmoeten en vinden zij ondersteuning op het gebied gezondheid, onderwijs, schulden of werk. Ook maatschappelijke organisaties, het buurtteam en Rochdale werken vanuit het Empowercentrum. Een ander voorbeeld is de schuldenaanpak. Het uitgangspunt is dat bewoners schuldenvrij verhuizen. “Het vertrekpunt van de ondersteuning van bewoners is altijd datgene wat zij zelf ervaren als het grootste probleem”, vertelt Verbiest.

Fysieke renovatie en herhuisvesting

De fysieke renovatie zelf gaat naar verwachting nog in 2026 van start en duurt zo’n vier jaar volgens de corporatie. De fysieke renovatie vindt plaats per segment. Niet elk bouwdeel wordt tegelijk aangepakt omdat dit enerzijds niet haalbaar is, en anderzijds doorverhuizing mogelijk maakt. Een belangrijk aspect van de aanpak van de G-flats is dat bewoners verhuizen uit hun woning. Zij kunnen terecht in andere, nieuwe, woningen in de buurt of in gerenoveerde woningen in de G-flats. Rochdale bouwt in en net buiten de buurt een groot aantal nieuwe sociale (en midden-)huurwoningen. Uit het woonwensenonderzoek uit 2018 bleek dat veel bewoners willen verhuizen, maar het liefst binnen de eigen buurt. Dat maakt Rochdale op deze manier mogelijk. Wanneer bewoners wél verhuizen naar een andere buurt, dan verhuist de dienstverlening mee met de bewoner.

Sociaal renoveren doe je met z’n tweeën

“Je hebt elkaar nodig om de opgaven te kunnen verbinden”, stelt Verbiest. Rochdale was de initiatiefnemer. “Wij zagen wat er aan de hand is omdat wij bij mensen thuis komen, maar we konden dit ook met cijfers onderbouwen. Daarmee hebben we de gemeente overtuigd om hier iets extra’s te doen en zoveel mogelijk gebiedsgericht te gaan werken.” Uiteindelijk zijn beide partijen ervan overtuigd dat de gecombineerde aanpak veel voordelen oplevert. Het is een heldere afweging geweest om sociaal te renoveren op deze plek, aldus Verbiest: “Je kunt je ogen er niet voor sluiten dat het steeds slechter ging met bewoners en de concentratie van kwetsbaarheid toeneemt. Naast dat je kosten toenemen en beheer lastiger wordt als je zou wachten, heb je ook een morele plicht tegenover de bewoners. Er was wel sociaal beleid, maar dat kwam niet terecht bij de mensen hier. Dat gebeurt nu wel.”

Meer weten?

Zie de informatie over Geldershoofd en Gravestein [op de website van Rochdale](#).



De G-flats voor de renovatie. Beeld: Rochdale/DOOR Architecten

H4. Maatschappelijke kosten en baten van sociaal renoveren

Het uitvoeren van een sociale renovatie vraagt veel van de uitvoerende organisaties en is kostbaarder te noemen dan een technische renovatie. Daarom is een goede afweging van de voor- en nadelen van sociaal renoveren van belang. In dit hoofdstuk bespreken wij de voor- en nadelen aan de hand van de kosten en de maatschappelijke baten, ook al zijn deze lastig in euro's uit te drukken.

4.1 Kosten sociaal renoveren

De kosten van sociaal renoveren zitten – naast de technische renovatie zelf - onder meer in de langere doorlooptijd, de afstemming tussen samenwerkende partijen en de intensievere bewonersbegeleiding en -participatie. Bovendien is er geld en capaciteit nodig voor het bieden van hulp en ondersteuning en eventueel gemeenschapsopbouw. Kosten zitten dan bijvoorbeeld in het beschikbaar stellen van ontmoetingsruimtes, in extra beheer en intensievere communicatie met bewoners.

De kosten worden vaak gedragen door de gemeente en de woningcorporatie samen. Uiteraard liggen de kosten van de technische renovatie bij de woningcorporatie. Kosten die gemeenten kunnen verwachten zijn die voor ondersteuning en zorg, doordat de gemeente via de sociaal renovatie meer bewoners bereikt.

Een deel van de inzet kan vanuit regulier beleid en middelen voortkomen en drukt daarom niet op de projectkosten. In de gesprekken die zijn gevoerd geeft men echter aan dat de kosten van een sociale renovatie veel groter zijn in vergelijking met een reguliere of humane renovatie. Er is vaak sprake van een flinke onrendabele top, omdat de investeringen niet direct (in euro's) terugvloeien naar de gemeente en woningcorporatie.

Vaak betekent de extra inzet op sociaal renoveren in specifieke buurten minder inzet in andere delen van de gemeente. Hierdoor blijven de kosten voor de gemeente als geheel gelijk. Steeds meer gemeente kiezen voor het beleidsmodel ongelijk investeren voor gelijke kansen in het sociaal domein en weten dit goed te onderbouwen. En bij een meer gestandaardiseerde aanpak zullen de afstemmingskosten bij sociaal renoveren op termijn afnemen.

4.2 Baten sociaal renoveren

Tegenover de hogere kosten van sociaal renoveren staan maatschappelijke baten, al zijn deze baten vaak niet direct in euro's uit te drukken. Toch mogen we op basis van praktijkervaringen en enkele wetenschappelijke evaluaties voordelen veronderstellen voor alle partijen. De gemeente, zorg en sociale partners kunnen ten eerste een groter bereik van hun aanbod verwachten, doordat de drempels daartoe voor bewoners lager worden. Omdat signalen instanties eerder bereiken en problematiek daardoor eerder kan worden opgepakt, kunnen hogere kosten op de lange termijn worden voorkomen. Ook kan het aanbod beter worden afgestemd op bewoners, omdat de partijen veel meer (en vaak alle) bewoners te spreken krijgen. Middelen worden daardoor doelgerichter besteed.

Voor woningcorporaties en hun technische partners ligt de winst mogelijk bij verminderde weerstand onder bewoners en minder vertraging van de werkzaamheden. In de planvorming kan meer draagvlak worden gevonden bij bewoners. Daarnaast zullen uitvoerders tijdens de werkzaamheden bijvoorbeeld minder voor dichte deuren of verassingen in de woningen komen

te staan, dankzij investeringen in keukentafelgesprekken en communicatie vooraf. Deze voorinvesteringen kunnen dus moeite én geld besparen. Bovendien profiteren alle instanties van het toegenomen vertrouwen van bewoners, die merken dat er naar hen wordt geluisterd en zien dat er in hun leefomgeving wordt geïnvesteerd.

Maar de grootste baten van sociaal renoveren liggen bij de bewoners zelf. Zij ondervinden de grootste winst ten opzichte van een ‘reguliere’ renovatie. Uiteindelijk heeft sociaal renoveren via verschillende routes positieve invloed op bewoners, waaronder op hun woonplezier, de ervaren veiligheid, hun bestaanszekerheid én hun gezondheid. In het kader hieronder gaan we dieper in op de mechanismen waarop sociaal renoveren (direct en indirect) de gezondheid van huurders bevordert.

Gezondheidswinst: 1 + 1 = 3

Hannelore Koops deed promotieonderzoek naar de gezondheidseffecten van sociaal renovatie-trajecten, en keek daarbij naar projecten in Utrecht Overvecht. Koops destilleert in haar onderzoek een groot aantal mechanismen – pathways – waarop sociaal renoveren effect heeft op de gezondheid van bewoners. Deze zijn onder te verdelen in de gezondheidseffecten van de technische renovatie, van de sociale interventies rondom de renovatie, en de gecombineerde effecten. We benoemen de belangrijkste mechanismen.

Gezondheidseffecten van de technische renovatie:

- ➔ Met de renovatie wordt onderhoud gedaan en het binnenklimaat verbeterd.
- ➔ Een stress-sensitieve aanpak voorkomt verergering van de problemen van bewoners.
- ➔ Bewoners betrekken geeft hen grip op hun leefomgeving

Gezondheidseffecten van de sociale interventies:

- ➔ Individuele zorg en hulpbehoeften zijn beter in beeld, drempels zijn lager, het vertrouwen is zijn hoger en problemen (tijdens of na renovatie) goed opgepakt.
- ➔ Gemeenschapsofbouw verbetert verbondenheid met anderen, trots, zelfvertrouwen en zingeving.

Gezondheidseffecten van de gecombineerde aanpak:

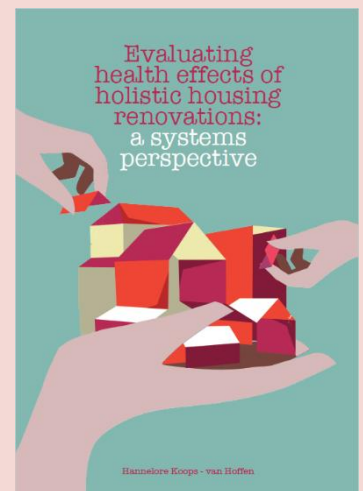
- ➔ Sociale interventies ‘bufferen’ de overlast en stressoren. Ofwel: bewoners worden weerbaarder en de gemeenschap helpt hen om te gaan met de negatieve impact van de renovatie.
- ➔ Doordat het leven van bewoners op meerdere terreinen (fysiek en sociaal) verbetert, ervaren bewoners een grotere gezondheidswinst.
- ➔ Het bereik van zorg- en welzijnsinterventies verbetert.

1 + 1 = 3

Interessant is dat de effecten elkaar lijken te versterken en zo extra gezondheidswinst opleveren. Het onderzoek wijst erop dat het tegelijk uitvoeren van sociale en technische interventies meer oplevert dan wanneer de technische en sociale aanpak los van elkaar worden uitgevoerd. De belangrijkste conclusie van Koops is dan ook dat sociaal renoveren veel potentie heeft om sociaaleconomische gezondheidsverschillen te verkleinen. “Deze interventies kunnen het verschil maken bij een doelgroep die echt is achtergesteld.”

Meer weten?

Bekijk [hier de Nederlandstalige factsheet](#) met lessen en aanbevelingen (op basis van interviews en enquêtes onder bewoners in 2021-2023). Lees [hier het Engelstalige proefschrift](#) wat zij schreef vanuit onderzoeksconsortium IGLO Utrecht (Universiteit Utrecht, UMC Utrecht en gemeente Utrecht), gesubsidieerd door ZonMw.



4.3 Achter de voordeur komen

Het idee dat de renovatie de ‘sleutel’ is voor het bereiken van bewoners, het verlagen van de drempels naar zorg en ondersteuning en het herstellen van vertrouwen tussen bewoners en instanties komt in alle gesprekken terug. Zonder ‘fysieke aanleiding’ is het vaak lastig om bewoners te bereiken met regulier zorg- en hulpaanbod. Ook als professionals meermaals langs de deuren gaan om met bewoners in contact te komen, worden veel mensen niet bereikt.¹ Volgens onze respondenten gaan deuren in de meeste gevallen wél open wanneer het gaat om de verbetering van de woning en in mindere mate de leefomgeving. Mogelijk komt dat doordat een renovatie – in tegenstelling tot veel regelingen in het sociaal domein – voor bewoners een concrete aanleiding is en het nut van het gesprek direct duidelijk is.

“*Door de sociale en fysieke aanpak tegelijk uit te voeren bereik je meer dan wanneer je deze aanpakken afzonderlijk uitvoert*”
– Hannelore Koops, Universiteit Utrecht

4.4 Afwegen van kosten en baten

Het is duidelijk dat er voor- en nadelen van sociaal renoveren te benoemen zijn. Gemeenten moeten spaarzaam omgaan met publieke middelen en ook corporaties moeten inmiddels scherpe keuzes maken waar zij wel en niet hun geld aan uitgeven. De vraag of een aanstaande renovatie ook een sociale aanpak verdient, vraagt dus om een gedegen en strategische afweging. Deze afweging van kosten en baten maak je als samenwerkingspartners samen.² Tenslotte moeten zowel de gemeente als corporatie in dezelfde periode en in dezelfde buurt willen inzetten op deze sociaal-fysieke aanpak. Is er een standaardwerkwijze opgesteld of werk je al samen aan een wijkaanpak? Zo ja, dan heb je waarschijnlijk al een stevige alliantie om deze afweging gezamenlijk te kunnen maken.



¹ Een uitzondering is de schuldenaanpak in Immerloo, Arnhem, waarbij dankzij een intensief achter de voordeur-programma bijna alle bewoners zijn bereikt (zonder fysieke aanleiding). <https://arnhem-oost.nl/immerloo-schuldenvrij/>

² Afwegingsmethoden die daarbij kunnen helpen zijn bijvoorbeeld maatschappelijke kosten-batenanalyses, multicriteria-analyses of een participatieve waarde-evaluatie. Zie ook: <https://www.gezondeleefomgeving.nl/instrumenten/intro-afwegingskaders/afwegingsmethoden-en-mkbas>

H5. Standaardiseren en verbinden aan de wijkaanpak

5.1 Sociaal renoveren als standaard werkwijze

Uit het bovenstaande hoofdstuk kan worden opgemaakt dat sociaal renoveren veel kan betekenen voor bewoners van kwetsbare buurten of complexen. Op meerdere plekken wordt daarom gezocht naar manieren om sociaal renoveren in te bedden in een gestandaardiseerde werkwijze, een vast samenwerkingsverband, een ‘renovatietrein’ of binnen een brede wijkaanpak. Zo voorkomen partijen ook dat zij bij elk individueel complex opnieuw moeten zoeken naar samenwerkingspartners en een nieuwe werkwijze moeten afspreken. Dit opstarten kost veel moeite, tijd en geld. Door hier aandacht voor te hebben kan effectiever worden gewerkt en kunnen meer sociaal-fysieke baten ontstaan die het complexniveau overstijgen. Het opstellen van een standaard werkwijze en het organiseren van een vaste werkgroep is echter ook een forse investering.

In de gebiedsgerichte aanpak in Utrecht Overvecht is een werkwijze afgesproken die voor alle renovaties in het gebied gelden (zie het kader op de pagina 21). Deze werkwijze is opgenomen in het uitvoeringsprogramma van de wijkaanpak in Overvecht. Samenwerkende partijen committeren zich voor tenminste vier jaar aan de samenwerking en werkwijze. De partijen werken bij elk complex op vergelijkbare wijze en ze doorlopen dezelfde vier fases. De werkwijze biedt expliciet ruimte voor maatwerk. Afhankelijk van een analyse van de lokale situatie wordt het plan en de samenwerking ingericht voor dat specifieke complex.

5.2 Maak sociaal renoveren onderdeel van de brede wijkaanpak

Sociaal renoveren kan een concrete bouwsteen van een brede wijkaanpak zijn om in steviger contact te komen met alle bewoners, sociale en fysieke doelen te verbinden en de samenwerking tussen de lokale spelers structureel te versterken. Een langjarige sociale renovatietrein kan worden ingericht die grote impact kan hebben op een wijk waar de leefbaarheid onder druk staat. De samenwerkende partijen kunnen, binnen het raamwerk van de wijkaanpak, een lerende aanpak opzetten waarin de samenwerking groeit en de lessen van voltooide sociale renovaties goed worden meegenomen. Door sociale renovatie volgens een standaardaanpak uit te voeren of onderdeel te maken van de brede wijkaanpak, kunnen de eerdergenoemde effecten worden versterkt.

Sociaal herstructureren

Naast renovatie kan de werkwijze ook ingezet worden in buurten waar veel herstructurering, oftewel sloop-nieuwbouw, zal gaan plaatsvinden. Ook aan herstructurering kan een dubbele doelstelling gekoppeld worden: fysieke modernisering van de wijk en het verbeteren van het leven en samenleven van bewoners, ook als zij niet zullen terugkeren en elders in de wijk of stad gaan wonen. Woningcorporatie Trivire werkt in Dordrecht West bijvoorbeeld al op deze manier.

Sociaal renoveren in Utrecht Overvecht

Het actieprogramma van de brede wijkaanpak Samen voor Overvecht noemt sociaal renoveren als belangrijke interventie. De werkwijze is daarmee goed gekoppeld aan de integrale wijkaanpak. Alle woningcorporaties in het gebied verduurzamen hun complexen op deze manier. Ook is er een vaste stuurgroep, bestaande uit de drie corporaties (Portaal, Woonin en Bo-Ex), welzijnsorganisatie DOCK, het Buurtteam en diverse afdelingen binnen de gemeente (Werk en Inkomen, Maatschappelijke Ontwikkeling en Veiligheid).

4 Fases in de aanpak

De aanpak in Utrecht Overvecht volgt vier fases. Binnen die vier fases is veel ruimte voor maatwerk op basis van wat voor de buurt, bewoners en het gebouw nodig is. In fase één wordt een analyse gemaakt en een plan opgesteld door de partners. Ook wordt bepaald welke aanvullende organisaties en interventies nodig zijn om te starten. In fase twee worden voorbereidingen getroffen en doen de corporatie en de bewonersverbinders of welzijnsorganisatie samen huisbezoeken bij alle bewoners. In de uitvoeringsfase wordt stress-sensitief gewerkt. Er wordt veel geïnvesteerd in communicatie en een soepel verloop van de werkzaamheden. In de vierde fase speelt welzijnsorganisatie DOCK een sleutelrol in gemeenschapsopbouw en bij individuele hulpvragen.



Het mobiele buurthuis ingezet na de sociaal renovatie.

Foto: Jeffrey van Houwelingen / Stichting DOCK

Volgens de betrokken organisaties is de renovatie een goede aanleiding om te werken aan het samenleven in en om het complex en om als organisaties bereikbaar te kunnen zijn voor bewoners. In de complexen die tot nu toe onder handen zijn genomen, zijn al veel mensen geholpen met onder andere financiën, werkgerelateerde vragen en op het gebied van zorg en welzijn. Ook is veel maatwerk verleend. Bewoners die zich zorgen maakten om de veranderingen in en om de woning zijn op een praktische manier ondersteund.

Samenwerken

Een goede samenwerking is cruciaal. Sociaal projectleider Danny Mooren (Portaal): “Zorg dat je binnen het samenwerkingsverband verder kijkt dan je organisatiebelangen. Dat je soms net buiten de lijntjes durft te kleuren in het belang van de bewoner. Dat vraagt bepaalde kwaliteiten. Je moet mensen hebben die ervoor willen gaan, die niet binnen de wanden van hun organisatie blijven, maar goed kunnen samenwerken met anderen.”

Meer weten?

Lees [het praktijkvoorbeeld](#) op de website van Platform31 of zie [de effectanalyse](#) van de Utrechtse aanpak door Bureau Anderzoek.

H6. Conclusie

In deze handreiking hebben we een poging gedaan om de sociaal renoveren meer te laden voor gemeenten en corporaties die met deze aanpak aan de slag willen in kwetsbare wijken. Deze publicatie biedt een eenduidige beschrijving van wat sociaal renoveren inhoudt en maakt onderscheid tussen technisch, humaan en sociaal renoveren. We bespraken de verschillende kosten en baten van sociaal renoveren en het belang van een goede analyse en afweging.

Sociaal renoveren gaat verder

Het onderscheid tussen de verschillende ‘vormen’ helpt partijen om scherp te blijven op doelen, verwachtingen en verantwoordelijkheden. Er blijven uiteraard altijd tussenvormen of combinaties van deze vormen mogelijk. Technisch renoveren richt zich primair op de woning: op onderhoud, verduurzaming, veiligheid, comfort en toekomstbestendigheid. Humaan renoveren erkent dat een renovatie ingrijpend is voor bewoners en probeert de uitvoering dragelijker, duidelijker en zorgvuldiger te maken. Sociaal renoveren gaat verder. Daar is de sociale verbetering geen bijeffect of randvoorwaarde, maar een volwaardig doel naast de fysieke verbetering. De renovatie wordt dan bewust benut om bewoners beter te bereiken, ondersteuning te organiseren, gemeenschapskracht te versterken en leefbaarheid te verbeteren.

Meerwaarde en kosten van sociaal renoveren

De meerwaarde van sociaal renoveren ligt vooral in de dubbele doelstelling. Een renovatie biedt een concrete en vaak urgente aanleiding om met bewoners in gesprek te raken over hun woning, hun zorgen en hun bredere leefsituatie. Waar reguliere hulp- en ondersteuningsaanbod bewoners soms moeilijk bereikt, lukt het om met de fysieke ingreep meer deuren te openen. Daardoor ontstaan kansen om problemen eerder te signaleren, drempels naar zorg en ondersteuning te verlagen en vertrouwen tussen bewoners en instanties opnieuw op te bouwen. De onderzochte voorbeelden laten zien dat dit niet vanzelf gebeurt. Het vraagt om goede voorbereiding, meerdere huisbezoeken, duidelijke communicatie, praktische ondersteuning, stress-sensitief werken en langdurige aanwezigheid van partijen in de buurt of het complex.

De renovatie is de ‘sleutel’ voor het bereiken van bewoners, het verlagen van de drempels naar zorg en ondersteuning en het herstellen van vertrouwen tussen bewoners en instanties.

Tegelijkertijd is sociaal renoveren geen eenvoudige of goedkope aanpak. De kosten zitten niet alleen in de stenen, maar ook in tijd, samenwerking, bewonersbegeleiding, gemeenschapsofbouw, maatwerk bieden, en in de afstemming tussen organisaties. Ook vraagt een sociale renovatie veel van bewoners. De baten zijn bovendien vaak verspreid over meerdere partijen niet altijd direct in euro's uit te drukken: gemeenten en zorg- en welzijnspartijen kunnen bewoners beter bereiken en hun aanbod gericht inzetten. Woningcorporaties en aannemers kunnen baat hebben bij minder weerstand, minder vertraging en meer vertrouwen. De grootste winst ligt echter bij bewoners: zij krijgen betere woningen, meer wooncomfort, lagere woonlasten, meer grip op de eigen leefomgeving, betere toegang tot ondersteuning en mogelijk gezondheidswinst. Juist omdat de kosten en baten

ongelijk verdeeld kunnen zijn, vraagt sociaal renoveren om een gezamenlijke afweging van corporatie, gemeente en partners.

Standaardiseren en koppelen aan de wijkaanpak

Een tweede conclusie is dat sociaal renoveren sterker wordt wanneer het niet telkens als losstaand project wordt georganiseerd. De voorbeelden, zoals Utrecht Overvecht, laten zien dat het helpt wanneer sociaal renoveren onderdeel is van een bredere, gebiedsgerichte aanpak. Een vaste werkwijze, een herkenbaar samenwerkingsverband en een gedeelde leeragenda voorkomen dat partijen bij elk complex opnieuw moeten beginnen.

Tegelijkertijd moet standaardisering niet leiden tot een blauwdruk. Kwetsbare buurten en complexen verschillen sterk in bewonerssamenstelling, vertrouwen, draagkracht, fysieke staat en sociale problematiek. Juist daarom is een combinatie nodig van een vaste basis en lokaal maatwerk: duidelijke fases, rollen en principes, maar steeds toegepast op wat bewoners, gebouw en buurt nodig hebben.

Sociaal renoveren kan daarmee worden gezien als een concrete bouwsteen van de brede wijkaanpak. Het brengt de grote opgaven van verduurzaming, leefbaarheid, gezondheid en bestaanszekerheid terug naar het schaalniveau van het complex en de directe leefomgeving. Juist op dat schaalniveau worden abstracte beleidsambities tastbaar: in gesprekken aan de keukentafel, in de planning van werkzaamheden, in de beschikbaarheid van een logeerwoning, in een ontmoetingsruimte in de plint, in een bewonersinitiatief na oplevering of in de overdracht naar regulier hulpaanbod. De aanpak maakt zichtbaar dat fysieke ingrepen sociale gevolgen hebben, maar ook sociale kansen kunnen bieden.

Doorontwikkelen

Woningcorporaties zijn zich steeds bewuster van het feit dat een reguliere renovatie niet altijd bijdraagt aan duurzame verbetering van leefbaarheid en het leven van bewoners. Het sociale domein wil graag voorbij het 'brandjes blussen in de wijk' en meer strategisch nadenken over het behalen van sociale doelen. De intensievere samenwerking tussen 'fysiek' en 'sociaal' in de wijk door middel van sociaal renoveren, lijkt meerwaarde te kunnen bieden aan zowel gemeente, corporaties als welzijnspartijen. De opgave voor de komende jaren is om deze praktijk verder te ontwikkelen. Daarvoor zijn gemeenten, corporaties, en hun partners zoals aannemers en welzijnsorganisaties samen aan zet. Daarvoor zijn betere afwegingskaders een nuttig hulpmiddel, afwegingskaders die antwoord geven op de vragen: wanneer is sociaal renoveren passend, wanneer volstaat humaan renoveren en wanneer is een andere interventie logischer? Ook is meer inzicht nodig in kosten, baten, financiering en governance. Wie investeert, wie profiteert en hoe kunnen maatschappelijke baten worden meegewogen in besluitvorming?

Afwegingsvragen

We sluiten af met een aantal vragen die gemeenten, corporaties en hun partners eerst moeten uitwerken voordat zij besluiten met sociaal renoveren aan de slag gaan:

- 1) Wat zijn de extra kosten van sociaal renoveren voor de verschillende partners (gemeente, woningcorporatie, welzijn, uitvoerders) ten opzichte van een technische of humane renovatie?

- 2) Wat zijn de maatschappelijke baten van de aanpak, wie zijn lokaal de incasseerders van deze baten en hoe kan deze informatie worden benut om een sociale renovatie te bekostigen?
- 3) Wanneer je als partners in een gebied meerdere gevallen kent die vragen om sociaal renoveren, dan is het nuttig een standaard werkwijze op te stellen. Hoe kan een gestandaardiseerde werkwijze eruitzien die voldoende ruimte laat voor maatwerk en tegelijk voldoende houvast en sturing geeft?
- 4) Hoe kan een afwegingskader eruitzien om per complex te besluiten of en hoe een sociaal renovatie moet worden uitgevoerd?
- 5) Hoe zorg je voor meer duurzaam effect van de aanpak? Hoe zorg je van een goede transitie van projectaanpak naar een reguliere aanpak? Hoe zorg je dat de opgebouwde gemeenschapskracht niet wegzakt? Hoe verzilver je het gewonnen vertrouwen van bewoners?
- 6) Wat is de juiste combinatie van sociale en technische interventies en op welke momenten moeten deze interventies worden ingezet? Het kan helpen om bewoners hierin te laten meebeslissen.
- 7) Wat is de juiste timing van een sociale renovatie? Een technische renovatie eist veel energie van bewoners waardoor er niet altijd ruimte is voor sociale doelen. Onder welke omstandigheden is het verstandig om de technische renovatie en werken aan sociale doelstellingen binnen een sociale renovatie te combineren, en wanneer zou je deze los van elkaar of na elkaar moeten oppakken?



Colofon

Platform31

Den Haag, september 2026

Auteurs: Kay Hollanders en Jeroen van der Velden

Redactie: Platform31

Coverbeeld: Stichting DOCK, Jeffrey van Houwelingen

Beeld binnenwerk: p.6, 13 en 19 Alex Schröder, en p.24 Lydia Sterrenberg

Dankwoord

Deze handreiking is mogelijk gemaakt door een bijdrage van de VNG en de middelgrote gemeente-partners van Platform31. Naast de VNG en de middelgrote gemeenten, willen we iedereen bedanken die ons heeft geholpen met het uitvoeren van deze verkenning naar sociaal renoveren en het opstellen van deze handreiking. In het bijzonder dank aan de woningcorporaties ZOwonen, Portaal en Rochdale, de gemeente Utrecht en DOCK voor het delen van jullie praktijkervaringen. Dank aan Hannelore Koops-van Hoffen voor haar zorgvuldige studie naar de gezondheidseffecten van de aanpak. En tot slot dank voor de uitnodiging van gemeente Amsterdam om mee te praten over de ontwikkelingen rond sociaal renoveren in het stadsdeel en de gelegenheid om onze bevindingen te toetsen bij het netwerkoeverleg-wonen in Amsterdam Zuidoost.

Platform31

We zetten ons in voor een toekomstbestendige leefomgeving waar iedereen fijn kan wonen, werken en leven. Dat doen we voor en met bestuurders, beleidsmakers en experts die werken aan vitale, verbonden en veerkrachtige steden en regio's.

We onderzoeken maatschappelijke opgaven in samenhang en brengen publieke en private partijen bij elkaar. We verbinden beleid, praktijk en wetenschap, signaleren trends en kansen. Zo komen we samen tot een aanpak waar overheden, corporaties en hun partners direct mee aan de slag kunnen. Die houden we niet voor onszelf: iedereen profiteert mee van de resultaten.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag

www.platform31.nl

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden Platform31 en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.